

Framtidens kunskapsmiljöer



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2019



AKADEMISKA HUS





Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Tillsammans med akademi, näringsliv och samhälle utvecklar
och förvaltar vi hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer.

På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och
skapar värde för både ägare och kunder.

Innehåll

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus	3
Året i korthet	4
VD har ordet	6
Omvärld och trender	8
Marknadsöversikt	10
Strategi och mål	12

VÅRT ERBJUDANDE

Våra fyra väsentliga områden	18
Värdeskapande kunskapsmiljöer	20
- Kundanpassade fastigheter och lokaler	20
- Framtidens kunskapsmiljöer	25
- Tjänster till lärosäten	30
Resurseffektiv verksamhet	32
Ansvarsfulla relationer	35
Omsorg om människor	38

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	42
Fastighetsvärdering	45
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster	46
Risker och riskhantering	47
Bolagsstyrningsrapport	51
Styrelse	58
Företagsledning	59
Övrig information	60
Förslag till vinstdisposition	61

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Resultaträkningar	62
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	63
Balansräkningar	66
Förändring i eget kapital	70
Kassaflödesanalyser	72
Noter	74
Styrelsens intygande	105
Revisionsberättelse	106

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	111
GRI-index	121
Bestyrkanderapport	124

ÖVRIGT

Flerårsöversikt	125
Nyckeltal	126
Definitioner	128
Information och adresser	129

Om årsredovisningen 2019

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 41–104. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI Standards. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 111 och är översiktligt granskad. Hållbarhetsredovisningen omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap.

5

ÅRET I KORTHET

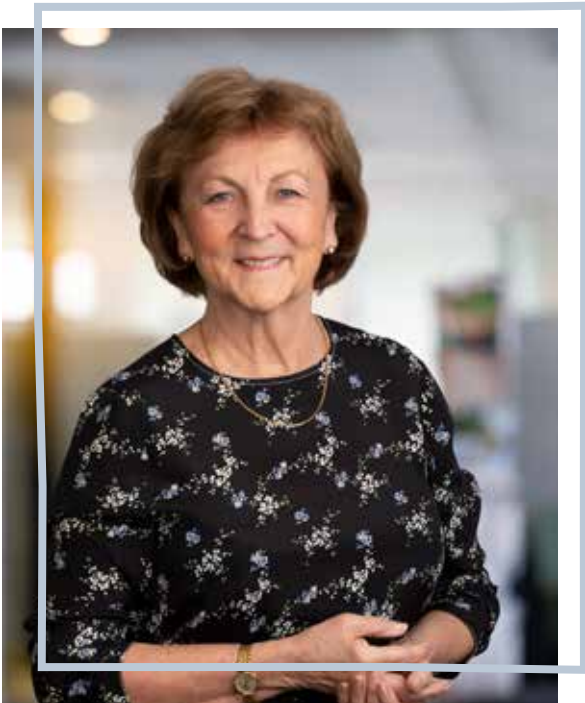


28

ETT INNOVATIVT ÅR

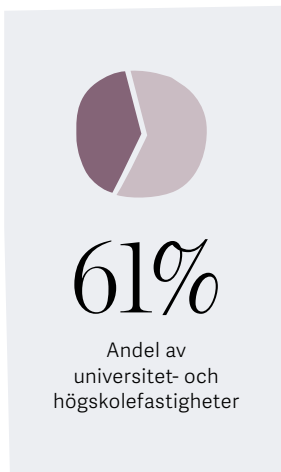


Med hållbarhet och innovation i fokus skapar vi attraktiva kunskapsmiljöer



”2019 blev året då vår innovationsstrategi på ett mycket tydligt sätt omsattes till verklighet. Det har manifesterats genom en lång rad innovations- och utvecklingsprojekt som alla är framsteg i linje med vårt uppdrag – att tillsammans med våra kunder stärka Sverige som kunskapsnation samt vårt mål att bli helt klimatneutrala.”

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör



2019 – ett händelserikt år

Nytt koncept för co-working, profilbyggnad klar i Linköping och miljardinvestering i Göteborg är några av de många händelser som kännetecknar året 2019. Ett år då vårt innovationsarbete tagit ordentlig fart och vi ökat takten för att nå våra ambitiösa klimatmål.

Miljardinvesterar i Campus Medicinareberget i Göteborg

Vi satsar cirka 1,8 miljarder kronor i en ny 32 000 kvadratmeter stor byggnad som gör det möjligt för Göteborgs universitet att samla stora delar av sin verksamhet inom den naturvetenskapliga fakulteten på en och samma plats. Byggnaden blir också en viktig pusselbit för att fortsätta utvecklingen av Medicinareberget till ett internationellt Life Science-kluster där akademi och näringsliv kan mötas. Projektet väntas stå klart våren 2023.



Startskott för fler studentbostäder i Uppsala

I mars påbörjade vi bygget av 108 nya lägenheter på Ultuna som ska ge 132 studenter och forskare ett campusnära boende. Solceller planeras på taket, vilka kommer täcka en stor del av husets energibehov. Inflyttning är beräknad till sommaren 2020 och vi investerar cirka 193 miljoner kronor i lägenheterna. Projektet är en ombyggnation av ett laboratorium och därmed ett exempel på hur vi kan ta till vara och ställa om befintlig bebyggelse istället för att bygga nytt. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidrar till att täcka SLU:s uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.

RESULTATUTVECKLING

MKR	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsintäkter	6 217	6 117	5 806	5 666	5 646
Driftöverskott	4 121	3 938	3 829	3 667	3 740
Värdeförändring fastigheter	3 872	2 585	4 979	3 682	2 655
Värdeförändring finansiella instrument	-503	-360	-242	-241	165
Resultat före skatt	6 957	5 818	8 311	6 714	6 141



Satsning på konst med Statens Konstråd

Med start 2019 investerar Akademiska Hus minst tio miljoner kronor per år i konst vid landets universitet och högskolor. Satsningen sker genom ett fördjupat samarbete med Statens Konstråd som ska leda till att konsten tar plats i utvecklingen av attraktiva campusområden på ett nytt sätt.



Självkörande bussar på Campus Valla i Linköping

Campus Valla används som testbädd för självkörande bussar. Syftet med projektet Ride the future är att testa hur självkörande bussar kan bli en del av den moderna stadens hållbara mobilitetslösningar. Satsningen genomförs i samverkan mellan Akademiska Hus, Linköpings kommun, Linköpings universitet, RISE, Science Park Mjärdevi, Transdev Sverige, VTI och Östgötatrafiken.

Lanserar nytt koncept för co-working

Vi breddar vårt tjänsteerbjudande genom att lansera koncept för co-working, makerspace, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. På så vis skapas förutsättningar för helt nya sätt att forska, jobba och studera i campusnära lokaler. Det pågår flera initiativ runt om i landet. Under hösten 2019 öppnade "A Working Lab – Johanneberg Science Park" vid Chalmers i Göteborg.



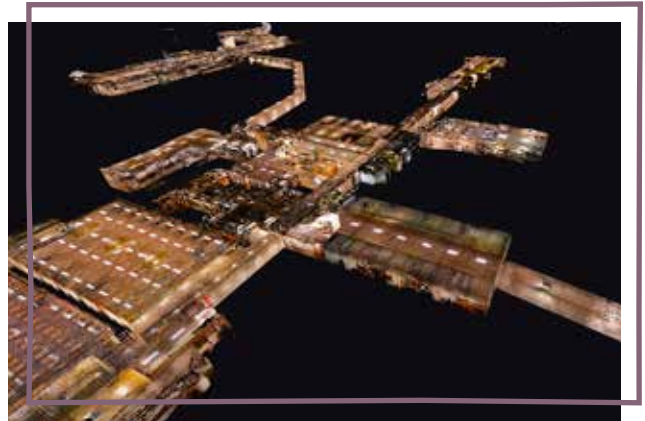
Ny guldbyggnad står klar vid Linköpings universitet

I augusti öppnade Studenthuset – Campus Vallas nya centrala nav som samlar samtliga servicefunktioner för studenter och ett modernt bibliotek på en och samma plats. Huset är certifierat enligt Miljöbyggnad Guld. Bygget påbörjades i maj 2017 och vi har investerat cirka 460 miljoner kronor i de 16 100 kvadratmeter stora lokalerna. Studenthuset är ett möjligheternas hus med plats för studier och arbete med bland annat 1 000 nya studieplatser och innovativa lärandemiljöer.



Akademiska Hus emitterar grön obligation

I juni emitterade vi vår första gröna obligation. Intresset för att investera i hållbara projekt som stärker Sverige som kunskapsnation var stort och emissionen omfattade totalt 1 500 Mkr. Likviden har bland annat finansierat två av Akademiska Hus byggprojekt som båda har nått Miljöbyggnad Guld dels kontors- och innovationsarenan A Working Lab vid Johanneberg Science Park på Chalmers i Göteborg och dels Studenthuset på Campus Valla vid Linköpings universitet. Även satsningar på solceller och energieffektiviseringsprojekt runt om i landet hos flertalet av landets universitet och högskolor har finansierats genom den gröna obligationen.



Örebro får Sveriges första virtuella campus

Universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling. Tillsammans med universitetet har vi scannat campusområdet, både invändigt och utvändigt. Detta gör satsningen till den största i sitt slag i Sverige. Scanningen innebär att byggnaderna kommer att kunna upplevas både virtuellt på distans, men också på plats där det fysiska rummet sammanfogas och förstärks med den digitala tvillingen via AR-teknik i appar, telefoner och glasögon. Det digitala underlaget från scanningen ska även användas i utbildnings- och forskningssyfte vid Örebro universitet samt möjliggöra att lokalerna kan driftas på helt nya och hållbara sätt. Projektet är ett led i Örebro Campus Lab och det samarbetsavtal som Akademiska Hus och Örebro universitet ingick hösten 2018 med målsättningen att universitetet ska bli landets mest digitaliserade och hållbara lärosäte.

Invigning av vår största satsning på solceller

I september invigdes 5 462 kvadratmeter nya solceller vid Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala. Satsningen är Akademiska Hus största i landet hittills inom förnybar energi och en viktig del i arbetet för att uppnå en nollvision för vårt klimatavtryck.



Samverkan och innovation är vår väg framåt

Innovation, klimatutmaningen, digitalisering ur ett kundperspektiv och studentbostäder på campus har legat högt på Akademiska Hus agenda under året.

”Samverkan med våra kunder och andra aktörer har varit nyckeln för att ta ett stort kliv framåt i dessa frågor” säger vd, Kerstin Lindberg Göransson.

Under 2019 har vi åstadkommit en rad framsteg som ligger i linje med vårt mål att bli helt klimatneutrala och med uppdraget – att tillsammans med våra kunder stärka Sverige som kunskapsnation.

ÅTERINVESTERAR PÅ STABIL MARKNAD

Marknaden för kommersiella fastigheter har med stöd av god konjunktur i kombination med fortsatt låga räntor utvecklats starkt under 2019. Det märks ett fortsatt stort intresse för samhällsfastigheter där kontraktstiderna är långa.

Under året har vi haft positiva värdeförändringar på 3 872 Mkr och det ger tillsammans med årets investeringar på 3 266 Mkr ett fastighetsvärde på drygt 91 miljarder kronor. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet är högre än förra året och påverkar årets resultat som uppgick till 5 658 Mkr.

Merparten av kassaflödet återinvesteras i våra projekt och för de kommande åren ser vi ett fortsatt stort behov av investeringar. Våra beslutade och planerade projekt uppgick vid årets slut till sammanlagt 13 400 Mkr.

PROJEKT SOM STÄRKER CAMPUS

Under året har en rad projekt färdigställts, exempelvis Studenthuset i Linköping där vi skapat ett nytt centralt nav på campus. Ett annat exempel är nya Humanisten i Göteborg, där vi genom-

fört en 32 000 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad som gör att den Humanistiska fakulteten kan samlokalisera större delen av verksamheten.

Av våra pågående projekt är campus Albano det största – det sträcker sig från Stockholms universitet i norr, via KTH över till Hagastaden med Karolinska Institutet i väst. Jag är stolt över projektets genomgripande hållbarhetsambition och att detta är första campusområdet som certifierats enligt Citylab.

Vi fortsätter satsningen på att skapa fler studentbostäder i anslutning till campus. På KTH står nu 230 lägenheter klara med plats för 430 studenter och forskare.

VÄGEN MOT KLIMATNEUTRALITET

För att nå klimatneutralitet fortsätter vi vår satsning på förnybar energi, exempelvis genom storskalig installation av solceller. Vi tittar även på att investera i fler energislag framöver. Ett viktigt beslut som togs under 2019 är att certifiera all nybyggnation enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå silver och formell certifiering uppmuntras.

Under 2019 har vi med stor framgång emitterat vår första gröna obligation och emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk. Jag är väldigt stolt över att Cicero, vid sin oberoende granskning, tilldelade vårt gröna ramverk den högsta möjliga ratingnivån – mörkgrön. Vi är seriösa i vårt hållbarhetsarbete och det är därför en självklarhet att vi ger vårt stöd till och baserar arbetet på FN Global Compacts principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrruption.

ETT INNOVATIVT ÅR

Vi befinner oss i en transformationsfas där ingen vet exakt hur framtidens fastighets- och utbildningsbransch ser ut. Det vi vet är att båda står inför genomgripande förändringar i och med digitaliseringen. För att rusta oss och säkra vår framtida relevans behöver vi förstå omvärlden och vara en snabbfotad organisation som tillåter oss att agera skyndsamt där det behövs. Sedan några år har Akademiska Hus

”Jag är väldigt stolt över att Cicero, vid sin oberoende granskning, tilldelade vårt gröna ramverk den högsta möjliga ratingnivån – mörkgrön.”

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör



”Vi fortsätter satsningen på att skapa fler studentbostäder i anslutning till campus.”

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör

arbetat utifrån en innovationsstrategi som syftar till att göra oss mer rörliga inom områden som energi, teknik och lärandemiljöer.

Under 2019 omsattes innovationsstrategin till verklighet genom en rad innovations- och utvecklingsprojekt. Många av projekten har på ett eller annat sätt koppling till A Working Lab, vårt nya kontorshus och innovationsarena vid Johanneberg Science Park på Chalmersområdet i Göteborg. Här har vi skapat ett hus i absolut framkant när det gäller energi, teknik och lärandemiljöer. Något som också uppmärksammats är att universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling.

NYTT KONCEPT FÖR CO-WORKING PÅ CAMPUS

Co-working som tjänst utvecklas i en hög takt på kontorsmarknaden. Vi har under 2019 breddat vårt tjänsteerbjudande genom att lansera AWL, ett nationellt koncept och varumärke för co-working, makerspace och andra flexibla mötesplatser på campus.

Med koncepten skapar vi förutsättningar för helt nya sätt att forska, arbeta och studera i våra campusnära lokaler. Första platsen där portarna slogs upp var vid Chalmers, där vi öppnade hösten 2019. Under 2020 lanserar vi konceptet på andra platser såsom på Campus Umeå och på Campus Solna vid Karolinska Institutet.

FÖRVALTNING MED HÖG UTVECKLINGSTAKT

Samhällets digitalisering och kraven på hållbarhet påverkar i hög grad förvaltningen av våra fastigheter och det är mot

dessa områden vi styr en stor del av våra innovations- och utvecklingsprojekt. Samverkansprojekt inom fastighetsbranschen blir allt mer viktigt. Ett bra exempel på det är Accessy – en gemensam lösning för digital access till fastigheter. Vi har också påbörjat en kraftig uppskalning av den digitala infrastrukturen i våra fastigheter. Detta ger oss möjligheter att utveckla vår förvaltnings- och driftprocess och skapa ökat kundvärde genom högre lokalutnyttjande samt bättre användarupplevelser.

En framtidsfråga i digitaliseringens spår är informations säkerhet. I takt med att både vi som individer och våra fastigheter blir allt mer uppkopplade ökar också riskerna, vilket vi hanterar löpande och förhåller oss till på ett ansvarsfullt sätt.

CAMPUSUTVECKLING MED FLER AKTÖRER

Vårt uppdrag är att ge svenska universitet och högskolor så bra förutsättningar som möjligt för utbildning och forskning. Campusområden utvecklas idag till att bli plattformar för en rad funktioner, aktörer och tjänster. En spännande utveckling där vi genom samverkan skapar attraktiva kunskapsmiljöer och designar våra ytor på nya sätt så mervärdet till alla som verkar på campus ökar. Tillsammans med våra kunder tar vi många steg som sammantaget gör att vi levererar på vårt uppdrag och att vi når vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Globala megatrender som berör oss alla

I en snabbt föränderlig tid behöver vi förhålla oss till globala trender för att navigera rätt och hitta vår väg framåt. De globala megatrenderna påverkar alla samhällen och berör mer än någonsin både universitetsvärlden och fastighetsbranschen. Utvecklingen inom digitalisering och förändrade klimatförutsättningar är två av de trender som påverkat våra strategier och mål och därmed vår dagliga verksamhet.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Vetenskapen är tydlig - klimatförändringar kommer att påverka livsförutsättningarna på jorden och ge kraftiga effekter på jordens ekosystem och på dess balans. Vägen framåt för att vända trenden och möta klimathotet är idag högst osäker och stort ansvar vilar på både näringsliv och individer och där globala politiska beslut kommer att vara avgörande. 2019 går till historien som året då många människor, genom en ung generations engagemang och driv, förenades och manifesterade sitt missnöje världen över.

Under kommande år förväntas klimatförändringarna att påverka fastighetsbranschen på många olika sätt. Det befintliga beståndets motståndskraft mot extrem nederbörd och ökade vattennivåer, förändrade temperaturer och tillgång till vatten blir allt mer centralt och behöver även forma framtida bebyggelse. Men förutom att bygg- och fastighetssektorn påverkas av klimatförändringarna så har branschen, genom dess stora klimatutsläpp vid byggnation och förvaltning, också stora möjligheter och stort ansvar att vara en del i omställningen mot ett klimatneutralt samhälle. Det handlar om att bygga klimatsmart med material- och systemval som utformats med klimatet i fokus och om att på bred front genomföra effektiviseringar som gynnar energiförbrukning såväl som lokalanvändning. Cirkulära affärsmodeller och digitaliseringens potential är viktiga utvecklingsområden för att driva processer som gör att de globala klimatmålen kan nås.

DIGITALISERING

Den snabba digitaliseringen håller på att förändra samhället i grunden. Många branscher har utmanats av nya affärsmodeller, nya aktörer och nya konsumentbeteenden. De ökade informations- och datamängderna i kombination med intelligenta system har givit upphov till nya tjänster som fångar människors behov på ett helt nytt sätt.

I fastighetsbranschen innebär en ökad digitalisering bland annat effektiviseringsmöjligheter och en smartare förvaltning i kärnaffären, men också att helt nya affärer och tjänster kan

utvecklas. Co-working är ett exempel på ett utvecklat tjänstererbjudande där man som fastighetsägare, antingen i egen regi eller i samarbete med extern aktör, utvecklar "yta som tjänst" som ett adderat värdeerbjudande till sina kunder. Fastighetsägare har idag en allt viktigare roll som samhällsaktör och stadsbyggare med möjlighet att bidra till stadernas digitala infrastruktur och genom innovativa lösningar och ny teknik skapa framtidens smarta städer. Här blir förmågan att arbeta i värdenätverk bestående av många aktörer allt viktigare. En allt större utmaning i digitaliseringens spår är att de stora mängderna data gör att informationssäkerhet blir allt viktigare. Data ska finnas tillgänglig när och var som helst, men då ökar också risken för obehörig spridning.



Trender inom högre utbildning och forskning

Förutom de globala megatrenderna har vi också att förhålla oss till mer branschspecifika trender inom högre utbildning och forskning. För att lyckas med vårt uppdrag och för att vara ett professionellt stöd till våra kunder är det av stor vikt att vi förstår dessa och att vi använder den kunskapen när vi tillsammans utvecklar framtidens kunskapsmiljöer.

NYA AKTÖRER UTMANAR UNIVERSITETEN

Söktrycket till högre utbildning i Sverige ligger fortsatt på en hög nivå. En examen blir i allt högre grad en färskvara och för många blir det livslånga lärandet ett faktum, där man ständigt behöver uppdatera sin kompetens, eller ibland omskola sig helt. Vi ser en stadig ökning av antalet aktörer som erbjuder kortare yrkesutbildningar och certifikat som snabbt leder till jobb. Det ökade antalet online-utbildningar förändrar också spelplanen och ger en ökad konkurrens om framtidens studenter.

INTERNATIONALISERING – CAMPUS SOM EKOSYSTEM

Kännedomen om Sverige som kunskapsnation och som en attraktiv samarbetspartner inom forskning och högre utbildning är en kärnfråga som bland annat lyfts fram i den svenska regeringens internationaliseringsutredning. Som ett av de stora hindren pekas bristen på student- och

forskarbostäder ut. Här kan Akademiska Hus bidra på ett konkret sätt och skapa campusområden som förutom forsknings- och utbildningsmiljöer i framkant också innehåller bostäder och annan service som bidrar till en hög attraktivitet och därmed kan locka fler studenter och forskare till Sverige.

KLIMATFRÅGAN KONKRETISERAS

Under 2019 kraftsamlade högskolesektorn och tog fram ett gemensamt klimatramverk. De flesta lärosäten har undertecknat ramverket och har därmed åtagit sig att minska sin egen klimatpåverkan så att den följer samhällets övergripande mål. En effektivare lokalanvändning, klimatsmarta byggen och energieffektiviseringar är typiska frågor som nu arbetas in i lärosätenas strategier och som kräver innovativa lösningar som tas fram i samverkan med både fastighetsägare och andra aktörer.



”Greta Thunberg säger lyssna till forskarna. Det måste även vi göra, så långt det går, när det gäller våra egna klimatavtryck. Vi lyssnar också till våra studenter som är starkt engagerade i de här frågorna”

EVA ÅKESSON
Rektor vid Uppsala universitet

Svensk modell för högre utbildning och forskning

Enligt den svenska modellen svarar staten för att till största del finansiera högre utbildning. Detta främjar livslångt lärande och tryggar Sveriges kompetensförsörjning. Lärosätena ansvarar själva för sin lokalförsörjning med Akademiska Hus som marknadsledande hyresvärd.

Riksdag och regering har det övergripande ansvaret för högre utbildning och forskning i Sverige. Lärosätena är i de allra flesta fall offentliga myndigheter och har tre huvuduppgifter: Att bedriva utbildning och forskning, att samverka med det omgivande samhället och verka för att forskningsresultat kommer till nytta. De ska dessutom, enligt uppdrag från regeringen, planera för framtida lokalförsörjning. Här bidrar Akademiska Hus med erfarenhet och kompetens.

SATSNING PÅ UTBILDNING OCH FORSKNING

Finansiering av universitet och högskolor sker via statliga anslag och externa medel. Intäkterna till högskolor och universitet har på totalnivå ökat i reella termer sedan slutet av 1990-talet, inte minst under det senaste decenniet. Detta är till stor del resultatet av stora satsningar på forskning, framförallt med anledning av de forskningspolitiska propositionerna 2008, 2012 och 2016 (UKÄ, Årsrapport 2019). Sverige är ett av de OECD-länder som investerar mest i forskning och utveckling i förhållande till BNP.

Intresset för högskolestudier ligger på en historiskt sett hög nivå. Jämfört med för drygt tio år sedan har antalet sökande ökat med 30 procent. Av nybörjarna på grundnivå är 60 procent kvinnor.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER I FOKUS

Marknaden för kommersiella fastigheter har utvecklats starkt under 2019. Precis som tidigare sker huvuddelen av transaktionerna i region- och storstadsområden där efterfrågan på kontorslokaler alltså är hög. Vakansgraderna är kvar på mycket låga nivåer även om den totala kontorsytan fortsätter att växa. Nyproduktion och större ombyggnationer driver kontorshyrorna till högre nivåer medan utvecklingen är mer trögrörlig i mindre städer där det pågår färre projekt.

Intresset för samhällsfästigheter är fortsatt stort. Inom delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning är Akademiska Hus ledande med en lokalandel om cirka 61 procent. Efterfrågan på lokaler inom ett campusområde beror bland annat på hur väl området är integrerat med staden i övrigt. Genom förbättrade kommunikationsmöjligheter, ökat serviceutbud samt utvecklingen av student- och forskarbostäder stärks campusområdets attraktivitet för både lärosäten och näringsliv.

”Vi ska se till att Sveriges studenter får bra förutsättningar och en trygg studietid. Vi investerar i utbildning och forskning för att bygga ett starkare samhälle.”

MATILDA ERNKRANS
Minister för högre utbildning och forskning



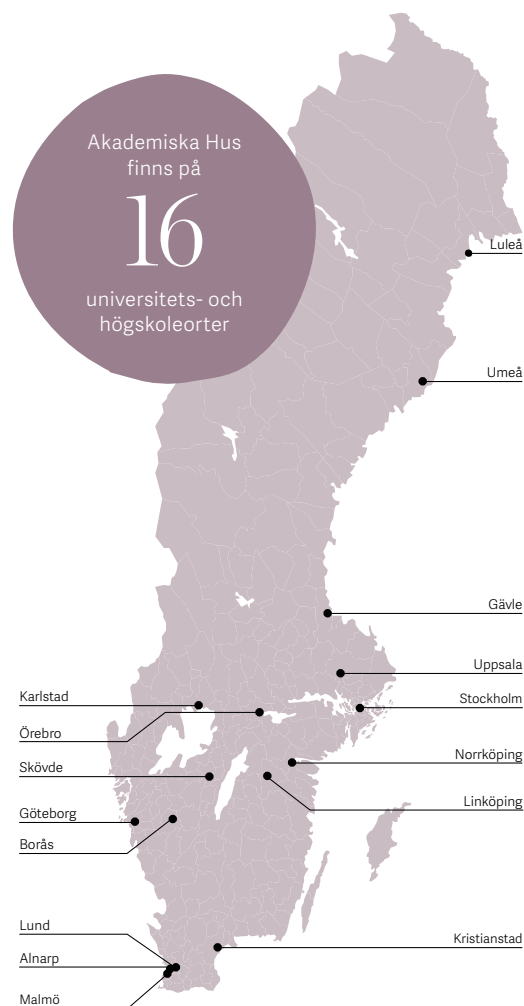
Universitets- och högskoleorter

Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag med en total area på omkring 3,3 miljoner kvadratmeter. Sedan Akademiska Hus bildades har vi investerat cirka 53 miljarder kronor för att stärka lärosätenas utveckling. Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras varje år i våra projekt och vår robusta finansiella ställning skapar stabilitet och långsiktighet för våra kunder.

	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2021	Prognos 2022
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 322	3 355	3 387	3 414
Fastighetsvärden, Mkr	91 424	92 500	95 000	97 500
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	3 266	2 500	2 500	2 500
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hysesintäkter, Mkr	6 050	6 400	6 700	6 900
Driftöverskott, Mkr	4 121	4 450	4 800	5 000
Resultat före skatt, Mkr ¹	6 957	3 850	4 150	4 350
Soliditet, %	45,7	43,2	43,5	43,9
Avkastning operativt kapital, % ²	10,3	5,3	5,6	5,7
Avkastning eget kapital, % ¹	12,2	6,6	6,9	7,0

¹⁾ 2019 inkluderar värdeförändringar av fastigheter och finansiella instrument. Budget och prognoser 2020–2022 exkluderar värdeförändringar av fastigheter och värdeförändringar i finansiella instrument.

²⁾ 2019 inkluderar värdeförändringar i fastigheter. Budget och prognoser 2020–2022 exkluderar värdeförändringar av fastigheter.



Våra sex största orter

Ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	42 Mdkr 945 000 kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH
Uppsala	16 Mdkr 601 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna
Göteborg	9 Mdkr 370 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers

Ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Lund	8 Mdkr 360 000 kvm	Lunds universitet
Umeå	4 Mdkr 238 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Linköping	4 Mdkr 238 000 kvm	Linköpings universitet

Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Utifrån visionen – Vi stärker Sverige som kunskapsnation – verkar vi som en strategisk partner för lärosätena i utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer. Vi är en leverantör av lokaler och tjänster som stärker kundernas verksamhet och attraktionskraft.

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som stärker lärosätenas attraktionskraft och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi erbjuder produkter och tjänster med utgångspunkt i lärosätenas behov och där campusupplevelsen förstärks genom relevant service.

Strategi

Vår strategi fram till 2021 – Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer – rustar oss för att möta utmaningarna och säkrar bolagets långsiktiga relevans som fastighetsbolag för svenska lärosäten. Strategins byggstenar är Uppgraderad basleverans, Utvecklad kundrelation och Innovativ affärsutveckling.

Vår strategi

Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

Uppgraderad basleverans

Vi uppgraderar basleveransen och förenklar och förbättrar kundernas vardag genom att ta långsiktigt ansvar för en hållbar verksamhet och leverera lokaler med hög kvalitet och god användarupplevelse. Genom medarbetarnas samlade kompetens tar vi tillvara på stordriftsfördelar för att leverera ständig utveckling och högre effektivitet i vardagen.

För att möta framtidens krav och utmaningar genomförs just nu en genomgripande digital transformation av verksamheten. Vi satsar också på att ytterligare stärka kompetensen, bland annat inom lärandemiljöer. Våra nya klimatmål och beslutet om höjd ambitionsnivå kring miljöbyggnadscertifiering i alla våra nybyggnationer driver också utvecklingen mot en uppgraderad och hållbar basleverans.

Utvecklad kundrelation

Vi utvecklar våra relationer med samtliga kunder. En god kundrelation bygger på ömsesidig respekt och förtroende och är avgörande för att vi tillsammans ska kunna skapa framtidens campus. Vi behöver vara lyhörda och ha insikt i varje kunds behov och önskan om samverkan, alltid i balans med ett affärsmässigt förhållningssätt.

För att utveckla våra kundrelationer har vi bland annat tecknat strategiska samverkansavtal med flera lärosäten. Ett exempel är det samarbetsavtal som slöts under 2019 med Uppsala universitet, som delvis handlar om att utveckla mer hållbara campusområden. En treårig handlingsplan har tagits fram med en rad åtgärder kopplat till energi, hållbar mobilitet samt grönnare och skönare campusmiljö.

Innovativ affärsutveckling

Vi skapar tydliga mervärden för både kund och ägare genom samverkan med kunderna kring utveckling och innovation. Vi omvärldsbevakar de snabba förändringarna i vår bransch för att ligga i framkant och nyttja digitaliseringens möjligheter. Det handlar om att utveckla vårt erbjudande för att fortsatt vara relevanta för våra kunder.

Vi utvecklar nya affärsmodeller och innovationsmiljöer genom att arbeta dynamiskt och driva småskalig testverksamhet där framgångsrika piloter sedan kan växlas upp. Exempelvis har vi utvecklat och lanserat ett eget koncept och varumärke för co-working och flexibla mötesplatser, AWL. Vi har också genomfört en rad samverkansprojekt med kunder och är med och driver branschgemensamma satsningar för fastighetsnära tjänster.

Mål för uppföljning av vår strategi

Målen för verksamheten styr mot bolagets övergripande målsättningar och bidrar inom fem olika perspektiv; Ekonomi, Kund, Fastighet, Medarbetare och Utveckling. I tabellen presenteras utfall för 2017, 2018 och 2019 samt målen för 2019 och 2021, vilket motsvarar tidshorisonten för gällande affärsplan. Målsättningen om klimatneutralitet, vilken etablerades under 2019, presenteras på sidorna 32–33.

Ekonomi

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Avkastning operativt kapital, %	13,7	9,2	10,3	≥ 6,0	≥ 6,0
Soliditet, %	43,3	45,8	45,7	35–45	35–45
Utdelning till ägaren, %	60	60	60	40–70	40–70

Kund

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Nöjd kundindex	60	62	61	65	70

Fastighet

Vårt arbete bidrar till att det långsiktiga värdet på våra fastigheter ökar.

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Energireduktion (kWh/kvm), %	-1,6	+0,3	-4,6	-5,0	-3,7

Medarbetare

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Prestationsindex, AHPI	*	65	73	75	77
Olycksfri arbetsplats, ELTAR	*	2,4	2,4	≤3	≤2

Utveckling

Vi ökar andelen gemensamma innovationsprojekt med våra kunder samt byggande av studentbostäder.

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Antal student- och forskarboenden	*	510	710	710	1 700
Innovation i samverkan, %	*	47	62	50	70

*Målen definierades och mättes första gången 2018

Kommentar till måluppfyllnad

Genom mätbara mål får vi löpande ett kvitto på att vårt arbetar oss framåt. Nedan kommenteras vår måluppfyllnad och hur vi arbetar för att nå våra mål fram till år 2021.

EKONOMI

På årsstämman 2019 fattades beslut om förändrade ekonomiska mål. Beslutet påverkar inte vilka nyckeltal som bolaget ska följa utan avser nivåerna på målen samt beräkningsgrund avseende avkastning på operativt kapital, vilket härefter inkluderar värdeförändringar relaterade till fastighetsbeståndet. Målen ska uppnås över en konjunkturcykel.

Avkastningsmålet ska uppgå till minst 6,0 procent. Målet för soliditet har förändrats från intervallet 30–40 procent till 35–45 procent och målet för utdelning har utökats från intervallet 40–60 procent till 40–70 procent.

De senaste årens stora värdeförändringar är den främsta orsaken till att avkastningen på operativt kapital överträffade målet. Vid årets utgång uppgick den till 10,3 procent.

De stora värdeförändringarna av våra fastigheter påverkar också soliditeten, som före utdelning uppgick till 45,7 procent.

KUND

Årets NKI-undersökning gav ett resultat på 61 och är jämförbart med nivån 2018. Målet för 2019 var 65. Under året har många initiativ påbörjats med syfte att stärka kundrelationen. Det handlar exempelvis om att vi infört mikrofeedback i den dagliga driften och utvecklat en ny applikation för förbättrad dialog och process vid felanmälan. Detta är initiativ som vi tror kommer att generera ökad kundnöjdhet över tid. Målet för 2021 är 70.

FASTIGHET

I linje med vårt energireduktionsmål om 50 procent till 2025 och vårt nya mål om en klimatneutral fastighetsdrift till 2025 sattes ett extra ambitiöst energireduktionsmål för 2019. Årsmålet på 5 procent nåddes inte fullt ut men vi ser en markant förbättring av reduktionstakten från tidigare år vilket visar att våra ansträngningar att accelerera arbetet med energibesparande projekt har gett, och kommer att fortsätta ge, tydliga resultat. Målet för åren fram till 2021 är fortsatt ambitiösa med 3,7 procent årligen.

MEDARBETARE

Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI) avspeglar medarbetarnas förutsättningar att prestera enligt deras uppdrag och introducerades under 2018. Målet för 2019 var 75 vilket representerar en situation med gott ledarskap och goda förutsättningar att nå sitt uppdrag. Under 2019 har enheterna arbetat utifrån sitt resultat för att skapa ännu bättre förutsättningar. Inom förvaltningen har prestationsindex höjts nio enheter, vilket är en stor förbättring och som ger goda förutsättningar för en starkt kundleverans. Målet för 2021 är 77.

För målet om en olycksfri arbetsplats introducerades en kvantitativ målsättning under 2018. Som mått använder vi ELTAR, vilket är olycksfallsfrekvensen för våra entreprenörer (*läs mer på sidan 120*). Vi deltar idag aktivt i organisationen Håll Nollans arbete för att långsiktigt förbättra kvalitet och standarder kring mätningar och öka branschens förståelse kring dessa frågor. Målet för 2021 är att ELTAR inte ska överstiga 2.

UTVECKLING

Med våra studentbostäder vill vi skapa innovativa hem för en hållbar livskvalitet. Satsningen på student- och forskarbostäder pågår intensivt och efter årets invigningar av studentboenden uppnåddes målet för 2019 om 710 studentboenden. Målet för 2021 är 1 700.

För att bibehålla spetskunskap och hålla hög utvecklingsförmåga i en snabbt föränderlig värld har vi målsatt vår innovationsförmåga. Vi mäter detta genom att följa andelen innovationsprojekt som drivs i samverkan med våra kunder. Målet för 2019 var 50 procent vilket uppnåddes med god marginal då 20 av våra 32 innovationsprojekt drevs i samverkan med våra kunder. Vi ser det som ett tecken på att våra innovationsprojekt är relevanta och viktiga för både oss och kunderna. Målet för 2021 är 70 procent.



A photograph of two young women with long blonde hair sitting outdoors. They are looking down at a white document held by one of them. The background is a blurred green outdoor setting. The text is overlaid on a white box with a yellow border.

Vårt erbjudande

Vi utvecklar, bygger och förvaltar kunskapsmiljöer som skapar värde för studenter, forskare och lärosäten, men också för våra medarbetare, samarbetspartners, ägare och samhället. Tillsammans stärker vi Sverige som kunskapsnation.

Så bidrar vi till en starkare kunskapsnation

Våra mål och strategier syftar till att stärka vår leverans och de tjänster som vi erbjuder våra kunder och att vi genom en hållbar campusutveckling skapar de bästa tänkbara förutsättningar för universitet och högskolor runt om i landet.

I rollen som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle och det är när vi arbetar nära tillsammans med våra kunder som vi når bäst resultat. Vi är marknadsledande inom vårt segment i Sverige och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar den långsiktiga trygghet som svensk forskning och utbildning förtjänar.

Vi baserar vårt hållbarhetsarbete på Global Compacts tio principer och tar ut riktningen för arbetet genom att basera

vårt värdeskapande på FN:s globala hållbarhetsmål. I affärsplanen är hållbarhetsperspektiven djupt integrerade i verksamhetens mål och aktiviteter och stödjer väl de globala mål och tillhörande delmål som vi bedömt vara mest prioriterade. På så sätt bidrar vi till de globala målen.

Akademiska Hus har, i dialog med våra intressenter, identifierat fyra områden som behöver prioriteras för att vi ska lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt värdeskapande. Vårt samlade erbjudande kan därför beskrivas utifrån nedanstående väsentliga områden.

Våra fyra väsentliga områden

Värdeskapande kunskapsmiljöer

Med klimatsmarta och innovativa investeringar på våra campusområden och med ett affärsmässigt förhållnings-sätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.



Läs mer på sidorna 20–31

Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.



Läs mer på sidorna 32–34

Ansvarsfulla relationer

Vi strävar efter hög transparens i relationen med våra kunder för att skapa förståelse för vår roll och vårt uppdrag. Vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och av våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.



Läs mer på sidorna 35–37

Omsorg om människor

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.



Läs mer på sidorna 38–39



TILLSAMMANS LYFTER VI VARANDRA

Sveriges lärosäten ansvarar förutom för forskning och utbildning också för sin lokalförsörjning. Akademiska Hus ägs av staten och vårt uppdrag är att ge våra kunder de bästa tänkbara förutsättningarna för att fokusera på forskning och utbildning. Det är när vi arbetar nära tillsammans med våra kunder som vi når bäst resultat.

Med bredd och spets möter vi kundens behov

Bredden bland våra fastigheter och projekt är stor. Ett campus rymmer allt från högteknologiska laboratorier och undervisningsmiljöer till ytor för co-working.

Vår nationella närvaro och breda kompetens gör att vi kan överföra erfarenheter från en del av landet till en annan.

Akademiska Hus ägs av staten och är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Med fokus på högskolor och universitet har vi ett sammanlagt fastighetsvärde på 91 miljarder. Merparten av kassaflödet återinvesteras, vilket ger en trygghet för våra kunder. Våra stabila finanser har gjort att vi sedan 1993, då Akademiska Hus bildades, har investerat ungefär 53 miljarder i ny-, om- och tillbyggnationer. Investeringar som tack vare en nära dialog med våra kunder bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

VÅR PROJEKTVERKSAMHET

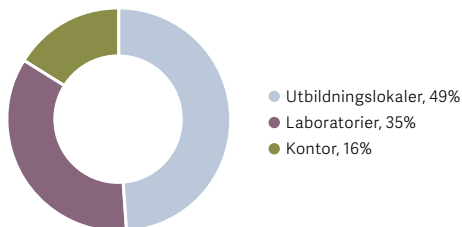
Projektverksamheten är en stor del av Akademiska Hus verksamhet och genom vår långa erfarenhet av att bygga för utbildning och forskning är vi en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Projekten har en stor variation, allt från mindre ombyggnader till studentbostäder och nya avancerade forskningsanläggningar. Akademiska Hus är både byggherre

och förvaltare vilket gör att vi bygger projekt för en långsiktig förvaltning. Detta ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Investeringarna drivs, från projekttid till beslutad investering, i en systematisk process. Vår finansiella kapacitet gör också att vi kan investera och bidra till våra kunders expansion, även i lågkonjunktur.

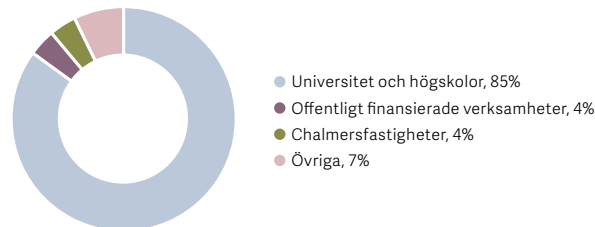
SAMVERKAN VIKTIG I BYGGPROCESS

Våra projekt skapar förutsättningar för studenter, forskare och lärare att kunna prestera. Det kräver att vi samverkar för att förstå vad våra kunder behöver. Vi vill vara en partner till kunden från idéutveckling för att skapa de mest effektiva och hållbara projekten tillsammans. Genom att ha tydliga förutsättningar och förväntningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnande, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

FÖRDELNING LOKALKATEGORI



HYRESGÄSTKATEGORIER



VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Kundanpassade fastigheter och lokaler

DRIFTSATTA PROJEKT 2019 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	Guld (nyb)/ Silver (omb)	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
Studenthuset	Linköping	Undervisning	411	Guld	13 500	2019-Q2	Linköpings universitet
Studentbostäder vid KTH	Stockholm	Bostad	400	—	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A Working Lab	Göteborg	Övrigt	381	Guld	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
TOTALT			1 860				

BESLUTADE PROJEKT PER 2019-12-31 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upp- arbetat, %	Miljö- byggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat - färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	57	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Naturvetenskap life	Göteborg	Laboratorium	1 803	6	—	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	37	Silver	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	3	—	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	66	—	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	85	Silver	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	30	—	4 600	2020-Q3	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	89	—	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
ITC	Uppsala	Undervisning	156	32	—	—	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Projekt under 100 Mkr			1 039					
TOTALT			9 100					

PLANERADE PROJEKT PER 2019-12-31 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat - färdigställt	Kund
Nya Konst	Göteborg	Undervisning	1 653	26 500	2026-Q2	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Kontor	809	11 600	2023-Q2	Lunds universitet
Handels Hörne	Göteborg	Kontor	526	6 200	2024-Q2	Göteborgs universitet
Studentbostäder Aquila	Uppsala	Bostad	338	4 100	2022-Q3	Akademiska Hus
Retzius	Stockholm	Laboratorium	173	6 700	2022-Q1	Akademiska Hus
ITM-skolan Innovationsarena	Stockholm	Undervisning	107	5 500	2023-Q4	Kungliga Tekniska högskolan
Botanicum	Stockholm	Laboratorium	100	5 200	2022-Q3	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			594			
TOTALT			4 300			

VI BYGGER HÅLLBART

Tillsammans med våra kunder har vi höga ambitioner inom hållbarhet. Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger goda förutsättningar att bygga klokt och hållbart. Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Samtidigt verkar Akademiska Hus för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda materialval. Under 2019 tog vi beslut om att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå silver och formell certifiering uppmuntras (*läs mer på sidan 34*).

Som byggherre och fastighetsägare vill vi skapa så effektiva och hållbara byggnader som möjligt för våra kunder. För att lära oss mer om cirkulära materialflöden och affärsmodeller ingår vi i samverkansprojektet Återbruk i Väst, en samverkansarena mellan fastighetsägare, arkitekter, offentliga aktörer och forskare som vill hitta metoder och skapa förutsättning för mer återbruk inom byggsektorn.

Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll nollan” (*läs mer på sidan 37*).

PROJEKTREVISIONER

Projektrevisioner genomförs för att identifiera och hantera risker i projekten och att bidra till ständiga förbättringar i Akademiska Hus ledningssystem och projektmetodik, *Gemensam byggprocess*. Revisionerna utgör ett stöd till verksamheten och medarbetarna i dess yrkesutövande. Under 2019 har fokus varit att följa upp och vidareutveckla projektverksamheten baserat på de resultat som framkom under revisionerna 2018, vilket lett fram till att vår byggprocess har stärkts och utvecklats.

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Projektportföljen består av två delar; beslutade och planerade projekt och uppgår totalt till 13 400 miljoner kronor varav 4 600 miljoner kronor redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen.

Tre beslutade projekt dominerar portföljen; Albano, där första etappen driftsätts år 2021, Naturvetenskap Life som driftsätts år 2023, samt Ångström 4 med planerad driftsättning år 2022. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Investeringsportföljen innehåller ny- och tillbyggnad, samt ombyggnad av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns på alla våra större orter. Fyra av de större projekten i projektportföljen är studentbostadsprojekt och totalt utgör dessa 1 200 miljoner kronor.

PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

	2019-12-31	2018-12-31
Beslutade projekt	9 100	9 900
Planerade projekt	4 300	4 100
Beslutade och planerade projekt	13 400	14 000
varav redan investerat i pågående projekt	-4 600	-4 400
Återstår av beslutade och planerade projekt	8 800	9 600

Fyra större driftsatta projekt 2019



Linköping – Studenthuset

Genom det nya studenthuset vid Campus Valla har 1 000 nya studieplatser och innovativa lärandemiljöer blivit verklighet. Samtliga servicefunktioner för studenterna erbjuds på ett och samma ställe; reception, studenthälsa, antagnings- och examensservice, grupprum, restaurang och studentdrivet café. Dessutom har ett modernt bibliotek integrerats i byggnaden.

Hyresgäst: Linköpings universitet

Arkitekt: White Arkitekter

Färdigställt: Sommaren 2019

Miljöbyggnad: Guld



Göteborg – A Working Lab

En kontors- och innovationsarena och en del av Johanneberg Science Park vid Chalmers i Göteborg. En rad aktörer inom samhällsbyggnad kommer framöver ha huset som sin arbetsplats. Huset blev redan under byggskedet en plats för innovation genom en rad innovationsprojekt (*läs mer på sidorna 27–29*).

Hyresgäst: Bland andra Akademiska Hus, RISE, Johanneberg Science Park samt företag i husets co-workingyta.

Arkitekt: Tengbom

Färdigställt: Hösten 2019

Miljöbyggnad: Guld



Stockholm – Studentbostäder vid KTH

Akademiska Hus har i egen regi byggt 230 studentlägenheter vid Teknikringen på KTH Campus i Stockholm med plats för över 400 studenter. Bostäderna består till största delen av duolägenheter som kan delas av två studenter. Projektet omfattar sex byggnader vid Teknikringen på KTH Campus.

Hyresgäst: Kungliga Tekniska högskolan

Arkitekt: Utopia Arkitekter

Färdigställt: Sista etappen våren 2019



Göteborg – Humanisten

I nya Humanisten får Göteborgs universitet möjlighet att synliggöra och samlokalisera den Humanistiska fakultetens verksamhet, som tidigare varit utspridd på flera olika håll. Den nya delen omfattar drygt 16 600 kvadratmeter och rymmer öppna mötesytor, studieplatser, hörsal, undervisningslokaler samt kontor.

Hyresgäst: Göteborgs universitet

Arkitekt: KUB Arkitekter

Färdigställt: Årsskiftet 2019/2020

Miljöbyggnad: Guld

PRISER OCH UTMÄRKELSER

Under 2019 tilldelades Biomedicum vid Karolinska Institutet i Solna priset Årets Bygge. Det är samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling, som lyfter fram exempel på det bästa byggsektorn presterar i kvalitet, samarbete i projektet, ekonomi och form. Juryn motiverade valet med att projektgruppen haft höga ambitioner vad gäller utveckling av samverkan, arbetsklimat och säkerhetstänk och att man lyckats.

2019 var året då Albano blev Sveriges första campus som certifieras enligt Citylab - en hållbarhetscertifiering för hela stadsdelar. Certifieringen omfattar tidiga och övergripande planerings- och programskederna. För att bli godkänd har projektet uppfyllt 20 indikatorer, som omfattar såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningskriterier och redovisningskrav. Fokus ligger bland annat på processtyrning, organisation, dialog och samverkan samt att projektet exempelvis erbjuder en blandad bebyggelse, hållbara färdsätt, mötesplatser, gröna ytor, ekosystemtjänster och energisystem med låg klimatpåverkan.

Ekonomikums läsesal vid Uppsala universitet vann under året det Svenska Ljuspriset. Juryn motiverade vinsten med att projektet visar på gedigen kunskap om ljusets samspel med färg, form och material och att det genomförts med passion och expertis om studiemiljöer.

Tillsammans skapar vi framtidens kunskapsmiljöer

Campusområden behöver alltid utvecklas och förändras för att motsvara tidens behov. En hög förändringstakt i samhället gör att behovet av nära dialog och samverkan är större än någonsin för att skapa rätt förutsättningar över tid för framtidens forskning och utbildning.

Campusutveckling är avgörande för oss som företag. Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi kunskapsmiljöer som är alternativa och utvecklingsbara för att möta både dagens och framtidens behov. Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla visioner till hur den fysiska miljön på bästa sätt ska stödja lärosätets strategi är hjärtat i campusutveckling. Tillsammans med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att tillsammans med våra kunder omsätta vår gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

CAMPUS MED MÅNGA FUNKTIONER

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och samhället i övrigt. Att skapa platser för detta, bygga studentbostäder (*läs mer på sidan 31*) och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer blir allt viktigare för lärosätena. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus. I Stockholm utvecklas exempelvis en helt ny kunskapsmiljö och en ny stadsdel. Campus Albano knyter ihop universitetshuvudstaden Stockholm och bildar ett hållbart campus med utbildningsmiljöer för studenter och forskare. Här byggs också cirka 1 000 studentbostäder och lokaler för kommersiell service. Projektområdet genomgår en förvandling från ett småindustriområde till ett grönt, hållbart campusområde för vetenskap och vardagsliv.

SOCIAL HÅLLBARHET OCH GRÖNA MILJÖER

I vår metod för att utveckla campusområden ingår inte bara frågor och visioner som gäller nya hus. Det handlar också om hur vi tar tillvara ytor mellan husen och hur vi skapar en helhet som gör att campusområdet blir en plats där man trivs och mår bra. Det kan exempelvis handla om att skapa

KUNSKAPSMILJÖ ELLER LÄRANDEMILJÖ?

Begreppen kunskapsmiljö och lärandemiljö används ofta som utbytbara eller överlappande när vi pratar om utveckling av miljöer för forskning och högre utbildning. Så här definierar och särskiljer vi begreppen:

Kunskapsmiljö är den fysiska ramen, som ger förutsättningar för spontana och planerade möten mellan människor. Det är en arena för utbildning, forskning, innovation och samverkan. Kunskapsmiljö kan i många fall likställas med campus men kan också utgöras av enskilda byggnader i staden.

Lärandemiljöer utgör beståndsdelar och komponenter i en väl fungerande kunskapsmiljö. Lärandemiljöerna är ingredienserna som blandas i kunskapsmiljön och bildar en helhet. Var för sig är de starka och viktiga, tillsammans oundgängliga.

förutsättningar för fysisk aktivitet i form av promenadstråk, utegym, eller att utgå från den dokumenterade betydelse som gröna utemiljöer har för att motverka stress i utformning av våra campusområden. Konst är också viktigt för att skapa trivsamma och attraktiva kunskapsmiljöer. I ett fördjupat samarbete med Statens Konstråd investerar vi därför, med start år 2019, i mer konst till våra campusområden.

DIGITAL HELHET OCH FLEXIBLA LÄRANDEMILJÖER

Oavsett bransch så behöver alla företag förhålla sig till och agera utifrån en allt mer digital verklighet. För vår del handlar det om allt från hur vi utformar framtidens lärandemiljöer till hur vi med nya tjänster kan utveckla och förvalta våra fastigheter mer klimatteffektivt. Akademiska Hus har under 2019 fortsatt arbetet med frågor kopplat till digitalisering. Det finns flera exempel på hur vi genom att testa



Campus Albano ska bli ett vetenskapligt nav som knyter ihop universitetshuvudstaden Stockholm och bildar ett hållbart campus med utbildningsmiljöer för studenter och forskare. Här byggs också cirka 1 000 studentbostäder och lokaler för kommersiell service.

digitala lösningar bryter ny mark för hur man kan arbeta med fastigheter. Ett exempel är Örebro universitet som scannats av i sin helhet för att skapa en digital tvilling, en digital informationsmodell som representerar verkligheten. I Umeå har vi inom EU-projektet RUGGEDISED studerat nyttjandegraden av fastigheterna i syfte att ta fram tjänster för smartare lokalutnyttjande. Med hjälp av digital teknik och fokus på människorna som vistas i våra byggnader kan vi skapa högre flexibilitet, effektivitet och även helt nya tjänster (*läs mer på sidan 31*).

Digitalisering påverkar också i högsta grad utformningen och användningen av nya lärandemiljöer. Vid svenska lärosä-

ten sker en gradvis ökande integrering mellan fysiska studie- och arbetsmiljöer och virtuella pedagogiska rum och sociala plattformar. Vi märker en ökad efterfrågan av lärandemiljöer som ger stöd för pedagogiska metoder som utgår från ett mer studentaktivt lärande, vilket kräver andra rumsliga och digitala förutsättningar än de mer traditionella hörsalarna. Under 2019 har vi inlett en ökad satsning på lärandemiljöer, som bland annat inneburit att vi startat flera utvecklingsprojekt med olika lärosäten om anpassning av befintliga, traditionella hörsalar och studiemiljöer till flexibla och behovsanpassade lärandemiljöer.

Campus som testbädd

Genom strukturerade innovationssamarbeten med campus som testbädd bidrar vi till en hållbar samhällsutveckling. Det kan handla om allt från innovationsprojekt för ökad återvinning i byggprocessen, att bygga ett kontorshus med trästomme utan vädertält, eller hur vi kan öka nyttjandegraden per kvadratmeter i våra fastigheter.



Fastighetsbranschen har stora utmaningar i omställningen till ett hållbart samhälle.

Vi lever i en omvärld som förändras i snabb takt. För att möta förändring och arbeta snabbfotat är innovation och digitalisering prioriterade fokusområden för att aktivt kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vårt innovationsarbete tar avstamp i en innovationsstrategi för att med bättre struktur och tydligare mål skapa en process för innovation inom tre utvalda områden; Framtidens kunskaps- och lärandemiljöer, Campus- och stadsutveckling samt Bygg- och energiteknik. Strategin har resulterat i en stark innovationsportfölj, som

vid slutet av 2019 bestod av ett 30-tal projekt som drivs i samverkan med kunder och andra partners.

Våra campusområden kan med fördel fungera som testbädd för innovation, gärna i nära samverkan med våra kunder. Ett tydligt exempel på det är bygget av A Working Lab vid Johanneberg Science Park i Göteborg. I byggprojektet bedrevs hela 16 innovationsprojekt inom allt ifrån framtidens rum för lärande till akustik i trästomme.

A Working Lab – Innovation som motor

Huset utgör den andra etappen vid Johanneberg Science Park på Chalmersområdet i Göteborg. Byggnaden är en arena för innovation och samverkan där idé- och kunskapsutbyten mellan akademi, näringsliv och samhällsaktörer uppstår.

Med A Working Lab har vi skapat en innovationsarena inom samhällsbyggnad och lärandemiljöer. Men även vägen fram har varit en innovationsprocess. Arbetet drevs framåt av 16 innovationsprojekt med tydligt klimat- och hållbarhetsfokus, varav ett urval visas nedan. Det traditionella byggprojektet fick lämna företräde och en rad frågor hölls öppna under

byggprocessen för att inte begränsa innovationsprojekten. Det är innovationsarbetet som fått avgöra vilka vägval som har gjorts och det har inte gått att säga säkert från början vad som borde prioriteras eller inte. Detta har varit en ny erfarenhet för alla samarbetspartners och en katalysator för Akademiska Hus sätt att se på innovation.

1

Learning Lab – verklighetslab för lärande

Med innovationsprojektet Learning Lab skapas en testbädd där vi kan lära oss mer om hur digitala verktyg, inredning, ljus, ljud och andra miljöskapande faktorer kan påverka lärande, kreativitet och studieresultat. I Learning Lab kan vi undersöka och utveckla de stora flexibla rummens möjligheter i kombination med teknik som ger rätt stöd för respektive aktivitet. Projektet är långsiktigt och ska bidra till forskning och kunskapsutveckling kring lärande över tid. Learning Lab öppnar under våren 2020.

2

Akustik i trästomme och byggnation utan vädertält

En av samhällets stora utmaningar är att bygga hållbart med minskad klimatpåverkan. Detta är en anledning till att trä blir mer populärt som byggmaterial även för större byggnader. I A Working Lab har vi utforskat hur vi kan nyttja träbyggandets styrkor och begränsa svagheterna så mycket som möjligt. Till exempel är stommen byggd helt utan vädertält och nya metoder för väderskydd har testats. Ett annat mål har varit att uppnå en likvärdig akustik som i en betongbyggnad och med samma flexibla valmöjligheter.

3

Likström från solceller med batterilagring

A Working Lab är vårt första DC-hus (likström) med solceller och batterilagring. Genom att minimera energiomvandlingen mellan likström och växelström och samtidigt nyttja batterilagring till att jämna ut produktionstoppar har projektet skapat nya erfarenheter för en skalbar och effektivare energianvändning. I husets källare finns ett saltlager som kan lagra energi genom fasförändring (PCM, Phase Change Material) för att uppnå effektreduktion på tillförd kyla till byggnaden. Det är första gången en sådan lösning testas i stor skala.

4

BIM i förvaltning och scanning

En digital plattform har utvecklats för att koppla samman system i huset i syfte att strukturera fastighetsdata för en effektivare förvaltning. Det har resulterat i produkterna: Digital avläsning i drifts- och underhållsfrågor och en digital tvilling – en virtuell informationsmodell som representerar verkligheten. Hela byggnaden har scannats vid tre olika tillfällen under byggskedet. När tekniken kopplas samman med BIM-modellen kan fastighetsdata visas som ett digitalt lager på den scannade inomhusmiljön, i likhet med exempelvis Google Street View.

5

Följeforskning – lärande om innovationsledning

Att arbeta med innovation som motor i ett byggprojekt har varit en ny erfarenhet för alla samarbetspartners och en katalysator för Akademiska Hus sätt att se på innovation. Följeforskare från Chalmers och KTH har studerat Akademiska Hus innovationsprocess. Genom intervjuer och observationer har forskarna fångat hur man organiserar sig för samverkande innovation.

6

Minskad klimatpåverkan

Ett mål i projektet var att minska klimatpåverkan i byggskedet så väl som under drift. För att kunna följa upp och löpande påverka klimatavtrycket i byggprojektet har vi, tillsammans med White Arkitekter, genomfört omfattande beräkningar av projektets koldioxidavtryck. Genom aktiva beslut kring bland annat materialval så kunde klimatavtrycket reduceras avsevärt, uppskattningsvis med 15–20 procent jämfört med om mer traditionella materialval hade gjorts.

”Vi tror på kreativa krockar och oväntade möten som drivkraft för utveckling och innovation. Och det är precis vad A Working Lab handlar om.”

ULF DÄVERSJÖ
Direktör Innovation och hållbar utveckling,
Akademiska Hus



Vår ambition – kundens förstahandsval

Vår målsättning är att möta våra kunders behov och önskemål, idag och i framtiden. Vi förvaltar i dag cirka 3,3 miljoner kvadratmeter med en ambition att våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid, och samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Därför behöver alltid vårt tjänsteerbjudande utvecklas.

KUNDNÄRA OCH KVALITATIV FÖRVALTNING

Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning utifrån våra ambitiösa klimatmål och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att skapa värde för våra kunder och hyresgäster. Kompetensutveckling är avgörande för att vi ska kunna erbjuda en förvaltning i framkant. Under 2019 har ett viktigt arbete genomförts då 75 procent av våra drifttekniker har certifierats, ett arbete som kommer fortsätta under 2020. Ett annat projekt som också fokuserar på vår drift och basleverans är *Värdeskapande driftprocess* som ska ta fram gemensamma arbetssätt och stöd i det dagliga arbetet. Varje år i oktober skickar vi ut vår NKI-undersökning till drygt 1 000 kunder och hyresgäster. Som ett viktigt komplement till detta införde vi under 2019 funktionen mikrofeedback vid felanmälan, en möjlighet för oss att löpande utveckla vår kundrelation genom mer direkt återkoppling.

TJÄNSTER UTIFRÅN BEHOV

Genom systematisk dialog med våra intressenter lär vi oss hur våra kunders behov ser ut och förändras. Det är de behoven som vår service och våra tjänster ska ge svar och lösningar till och vi arbetar kontinuerligt med att uppdatera vårt tjänsteerbjudande för att möta våra kunders efterfrågan.

(Mer fördjupad information om vår intressentdialog hittar du i avsnittet Hållbarhetsnoter på sidan 112).

Lärosätena efterfrågar att vi...

- Tillhandahåller attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen.
- Bidrar till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete genom proaktivitet och hög resurseffektivitet.
- Bidrar till ökat studentbostadsbyggande.
- Utvecklar och tillhandahåller nya tjänster och nyttor inom förvaltningen.

Studenter och forskare efterfrågar att vi...

- Utvecklar smarta och digitala lösningar.
- Planerar och utformar ändamålsenliga miljöer, både inomhus och utomhus.
- Utvecklar campus för socialt välbefinnande och som är tillgängliga.
- Bidrar till samverkan och dialog.
- Bidrar till fler studentbostäder.

UTVECKLAD BASLEVERANS

Vi lanserar under 2020 en smidig mobil applikation, Mitt Campus, som kommer att erbjuda ett snabbare och mer lätt-tillgängligt sätt för oss att möta våra kunder och de behov som dagligen uppstår i våra fastigheter.

Sveriges ledande fastighetsbolag, däribland Akademiska Hus, har tillsammans med förvaltningsbolaget Fastighetsägarna Service tagit initiativ till Accessy, en digital plattform där fastighetsägare enkelt kan fördela access, rättigheter och behörigheter, till låsta utrymmen som kontor, mötesrum, lokaler eller lägenheter. Genom lösningen hanteras även tillgängligheten för olika tjänster som logistik och leveranser, avfallshantering och andra servicetjänster. Förutom en förbättrad funktionalitet ökar också säkerheten genom att man får bättre kontroll över vem som vistas i fastigheten och när. Genom Accessy tar fastighetsbolagen fram en tjänst med vilken man med BankID enkelt identifierar sig för att få en personlig digital nyckel. Accessy är en så kallad öppen lösning för låsleverantörers system och fastighetsägares olika applikationer, så som exempelvis hyresgästappar. Accessy kommer att certifiera de företag som uppfyller kraven på en säker nyckelhantering.

HÅLLBAR CAMPUSUTVECKLING OCH FLER STUDENTBOSTÄDER

Att utveckla kunskapsmiljöer är komplext och det är många perspektiv som behöver vägas in. Vår breda erfarenhet inom fastigheter för akademi och vår samlade nationella kompetens gör att vi tillsammans med våra kunder kan möta de utmaningar och behov som finns vid respektive ort. Det kan exempelvis handla om utveckling av utemiljöer, fler campusnära studentbostäder, projekt för att ställa om traditionella lärandemiljöer att bli mer flexibla eller att undersöka möjligheter för att utveckla nya laboratoriemiljöer (*läs mer på sidan 25*).

Tillsammans med våra kunder planerar vi för hållbara campusområden som möter det lokala behovet av student- och forskarbostäder. Det gör vi genom vår riktlinje för studentbostäder som togs fram under 2019 och vår vision om att skapa innovativa hem för hållbar livskvalitet. Akademiska Hus medverkar till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras fram till år 2026. Av dessa 11 000 är ambitionen att 5 700 ska byggas i egen regi. Tillgången av student- och forskarbostäder är viktig för den enskilde individen men också för respektive lärosätes attraktionskraft och för Sverige som kunskapsnation. Vi samverkar med andra aktörer i branschen för att sätta fokus på studentbostadsfrågor och för att skapa fler hållbara och prisvärda bostäder. Vi blockförhyr de student- och forskarbostäder vi bygger, främst med långa avtal om tio års löptid. Blockförhyrningsparten är oftast ett lärosäte eller en stiftelse

men kan också vara ett bolag som, likt oss, värnar om student- och forskarbostadsfrågan och har för avsikt att hyra ut till studenter och forskare på lång sikt. Vi stöttar och driver också innovationsprojekt för att hitta nya tjänster och hållbara boendeformer för studenter och forskare. Exempelvis genomför vi studier tillsammans med HSB Living Lab i Göteborg och KTH Live-In Lab i Stockholm med fokus på hur vi kan utforma delade boenden på bästa sätt ur ett hållbarhetsperspektiv.

”Genom en uppgraderad basleverans ska vi förenkla och förbättra våra kunders vardag.”

JONAS BJUGGREN
Förvaltningsdirektör, Akademiska Hus

CO-WORKING OCH LAB FÖR LÄRANDE

A Working Lab är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. Det är vårt koncept för att utveckla campusnära miljöer där det är lätt för studenter, forskare, näringsliv och andra samhällsaktörer att mötas i nya flexibla former. Konceptet utvecklas i samarbete med de som vistas i våra lokaler, med själva byggnaden som testbädd. Här kan företag och verksamheter hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov. Här hålls konferenser och möten, utbildningar och workshops. Först ut är A Working Lab – Johanneberg Science Park i Göteborg. Där genomsvyrar vårt koncept ett helt nytt hus, men det kan lika gärna implementeras i våra befintliga miljöer som en del av en byggnad.

Tillsammans med våra kunder utvecklar och testar vi både digital teknik och fysisk miljö som kan bidra till såväl ökad attraktivitet som studieresultat och nyttjandegrad. Under 2019 har utvecklingen av Learning Lab pågått på Chalmers Campus Johanneberg. En plats för fördjupad kunskap och nya insikter om hur digitala verktyg, inredning, ljus, ljud och andra miljöskapande faktorer kan påverka lärande, kreativitet och resultat.

Klimatmål i framkant – så ska vi lyckas

Världens klimat håller på att förändras och den globala uppvärmningen är ett faktum. Akademiska Hus verksamhet bidrar till klimatbelastningen och därför har vi antagit ambitiösa klimatmål som tydligt signalerar riktningen för arbetet framöver för att eliminera vårt klimatavtryck.

Forskningen är tydlig. Vi står inför en accelererande klimatförändring och det behövs ett både kraftfullt och snabbt agerande för att häva de negativa effekter som följer av ökade temperaturer. Ett stort ansvar vilar på näringslivet och politiska beslut och styrmedel kommer att vara avgörande. Akademiska Hus har formulerat klimatmål som ligger i utvecklingens framkant, något som kommer att sätta press på vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt kan vi inte nå framgång på egen hand. Omställningen bygger på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar i den komplexa förändring som nu behöver ske för att nå ett klimatneutralt samhälle.

ENERGIEFFEKTIVA LÖSNINGAR

Akademiska Hus arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar. Arbetet handlar både om att använda mindre energi och att använda den smartare. Genom särskilt fokus på driftoptimering i vårt befintliga bestånd minskar vi både energianvändningen och effektbehovet stadigt och vi försöker dra nytta av våra stora campusområden genom att exempelvis ta tillvara överskottsenergi mellan närliggande byggnader.

I takt med att befintliga byggnader blivit allt mer energieffektiva så riktar vi nu ljuset mot våra byggprojekt, där en mycket stor del av en byggnads klimatavtryck finns. För att höja kompetensen har vi introducerat ett arbetssätt där vi löpande bedömer projektets klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv, något som ger välgrundade beslutsstöd under projektutvecklingen och bygger insikter kring när och hur beslut tas som har stor påverkan på klimatavtrycket. Vi ser en utveckling där upphandlingsunderlag kommer att utvecklas, konstruktionsförutsättningar förändras och att projektkalkyleringen kommer att bygga på fakta där klimatet är satt i fokus.

För att nå den genomgripande klimattransformation som samhället behöver så måste byggbranschen ändras i grunden. Vi behöver noggrant utvärdera vilka behov som ligger till grund för en nybyggnation och ifrågasätta om det finns andra alternativ. Kanske går det att använda befintliga lokaler mer effektivt eller att använda återbrukade material. För att åstadkomma en sådan utveckling krävs nya affärsmodeller och system som gynnar resurseffektivt agerande samt en klok fördelning av kostnader och risker mellan olika aktörer i värdekedjan.



”Att bygga och förvalta fastigheter påverkar klimatet och miljön. Byggbranschen måste omgående förändra sina beslutsprocesser i grunden och sätta klimatet i första rummet. Vi använder stora mängder resurser i form av material och energi och vi genererar även avfall.”

MIA EDOFSSON
Hållbarhetschef, Akademiska Hus

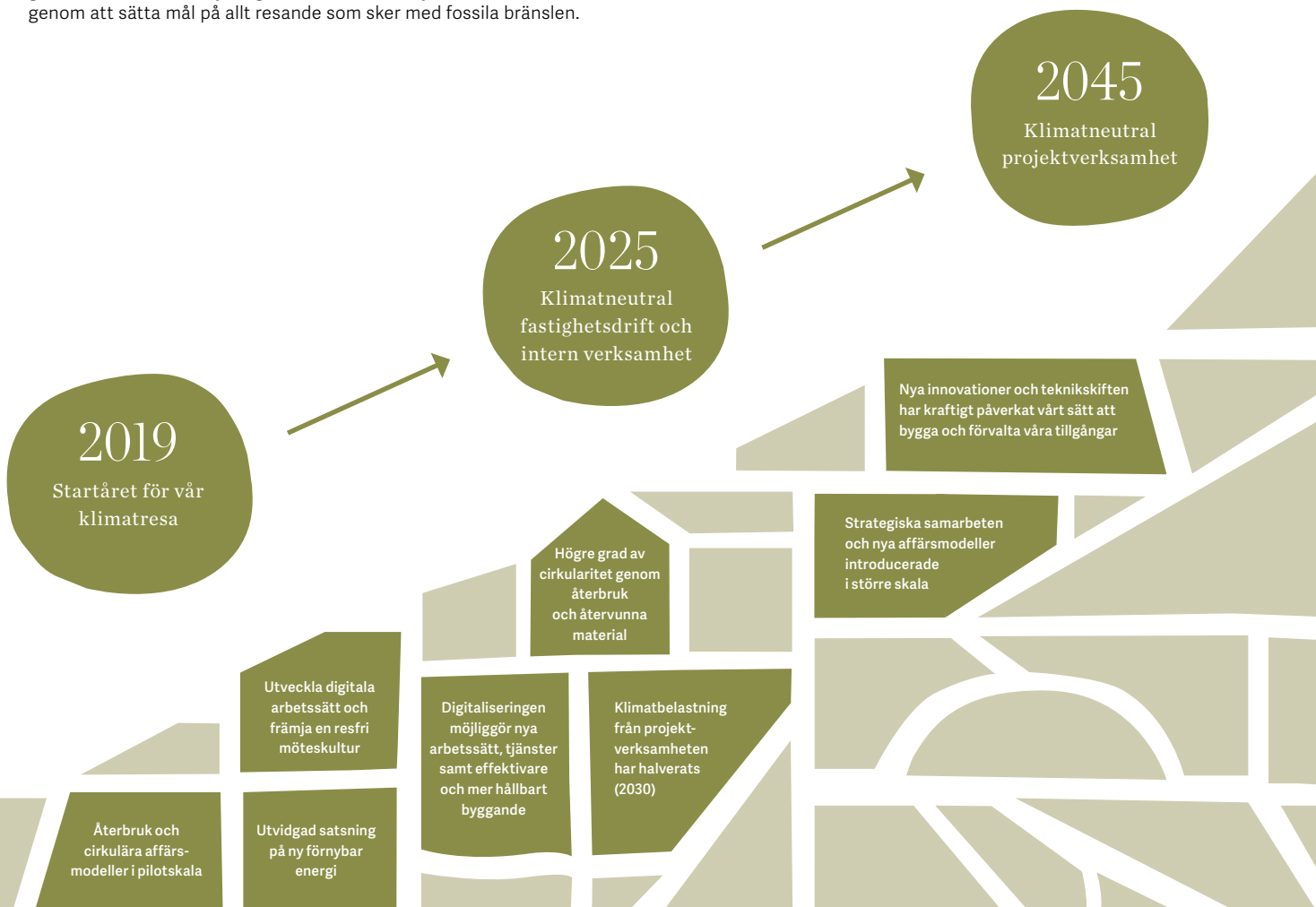
Vår resa mot klimatneutralitet

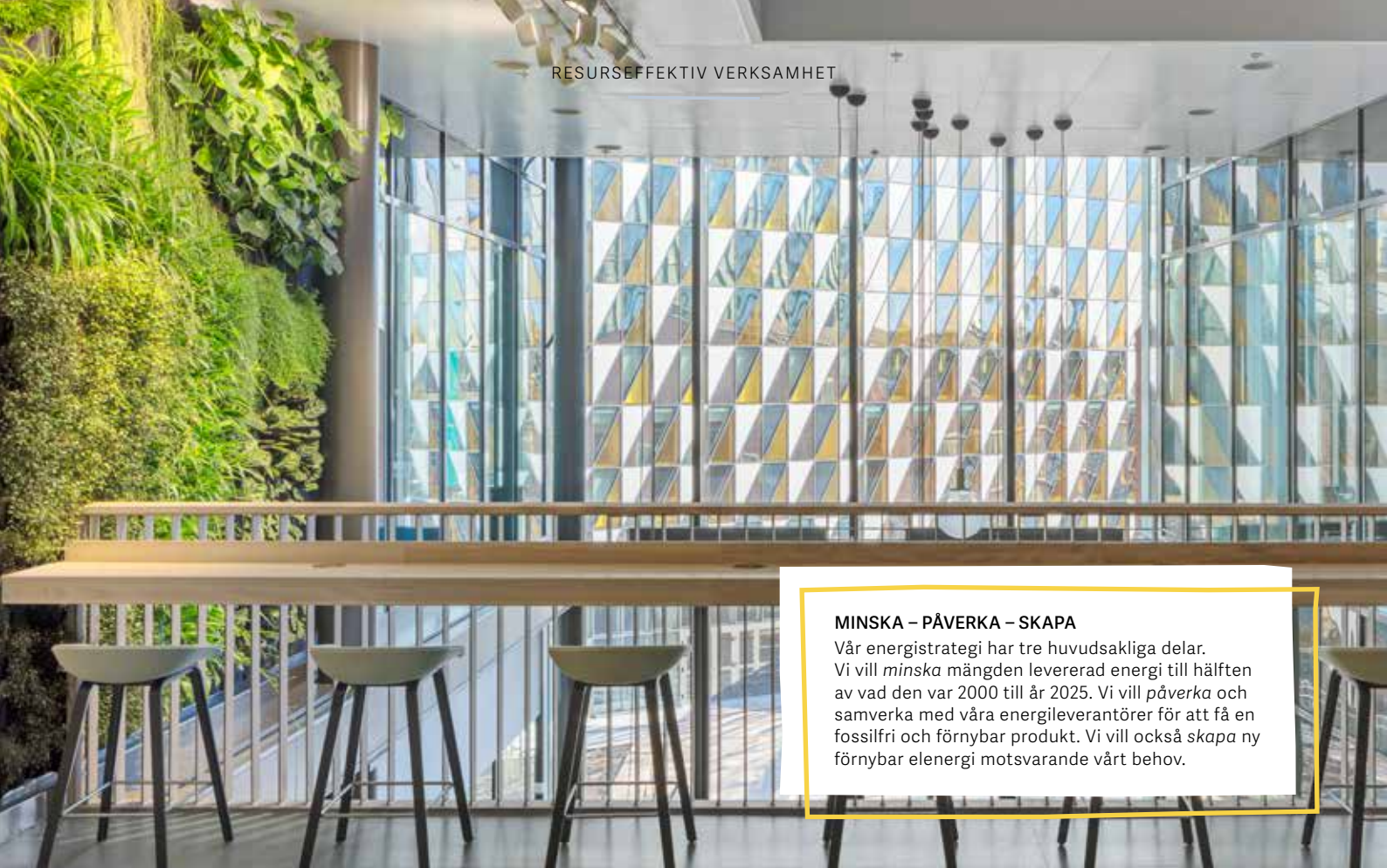
För att nå en helt klimatneutral verksamhet till 2045, med delmål för vår interna verksamhet och vår fastighetsdrift redan 2025, så behöver hela vår verksamhet ställa om i grunden. Det är tre ambitiösa mål som kräver att vi genom aktiva beslut drar nytta av befintlig teknik och efterfrågar och driver fram nya lösningar. Vi måste jobba tillsammans med övriga aktörer i branschen och alla val och lösningar måste göras med klimatet i fokus.

2025 – Klimatneutral fastighetsdrift ska nås genom målmedvetna och aktiva satsningar på energiåtgärder i befintliga och nya byggnader, investeringar i energibesparande teknik, inköpsstrategier för energi samt genom innovativa lösningar och projekt för förnybar energi med digitalisering som stöd.

2025 – Klimatneutralitet i den interna verksamheten, där den stora utmaningen är att förändra nuvarande resemönster. Målet ska nås genom införandet av nya digitala alternativ till fysiska möten och genom att sätta mål på allt resande som sker med fossila bränslen.

2045 – Klimatneutral projektverksamhet ska nås genom att följa och bidra till de åtgärder som identifierats i Fossilfritt Sveriges färdplan för en fossilfri konkurrenskraft i bygg- och anläggningssektorn till 2045. Klimatavtrycket från våra byggprojekt står för en omfattande del av Akademiska Hus klimatbelastning och utmaningarna med att bygga klimatneutralt är många. Fram till 2045 kommer vi därför att lägga stor vikt vid att ha en tydlig uppföljning och styrning av projektens påverkan, aktiva beslut kring konstruktionslösningar, system och materialval samt ett förtydligande av bolagets beställarkrav kring utförande. Med gemensamma ansträngningar i branschen och framtida tekniska landvinningar vill vi tro att det är möjligt. En helt avgörande fråga blir att öka effektiviteten och attraktionskraften i befintliga byggnader så att nybyggnation inte alltid ses som ett förstahandsval.





MINSKA – PÅVERKA – SKAPA

Vår energistrategi har tre huvudsakliga delar. Vi vill *minska* mängden levererad energi till hälften av vad den var 2000 till år 2025. Vi vill *påverka* och samverka med våra energileverantörer för att få en fossilfri och förnybar produkt. Vi vill också *skapa* ny förnybar elenergi motsvarande vårt behov.

I arbetet med att reducera mängden levererad energi till våra fastigheter har vi stort fokus på förnybar energi, exempelvis genom solcellsinstallationer. Totalt har vi 60 anläggningar i vårt fastighetsbestånd som årligen genererar 5 miljoner kWh hållbar energi till svenska lärosäten. Under 2020 kommer ytterligare anläggningar att installeras och mängden levererad solceller ökar då med 50 procent.

I september 2019 invigdes 5 462 kvadratmeter solceller i Uppsala som tillsammans med befintliga installationer årligen ger 1 miljon kWh till Campus Ultuna, en viktig del i vår nollvision för vårt klimatavtryck och vår strävan efter en helt fossilfri energileverans.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. För att lyckas håller vi oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik och nya metoder. Vi har idag 47 certifierade byggnader, varav åtta på guldnivå och 39 på silvernivå. De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hittills har 24 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. Under 2019 tog vi beslut om att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnationer och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå silver och formell certifiering uppmontras. I vissa fall

är denna ambition inte heller tillämplig på grund av verksamhetens art, vilket gör att avsteg kan godkännas. 2019 fick innovationsarenan och kontorshuset A Working Lab vid Johanneberg Science Park i Göteborg högsta betyg och uppnådde Miljöbyggnad Guld. Att minska klimatavtrycket har varit ett av fokusområdena under projektet. Genom smarta materialval har byggnadens klimatpåverkan blivit upp till 15–20 procent lägre än om traditionella material hade använts.

TAR HÖJD FÖR KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringarna påverkar oss som fastighetsägare. Vi ser exempelvis att risken för fukt och mögel ökar med ett varmare och fuktigare klimat, behovet av uppvärmning och kylning ändras med förändrade temperaturförhållanden över årtiderna samt att våra byggkonstruktioner behöver anpassas för nya vind-, snö- och klimatlast. Klimatförändringar som vi som fastighetsbolag behöver förhålla oss till och agera utifrån. Vi har därför kartlagt våra tillgångar utifrån ett klimatanpassningsperspektiv. Vi har inkluderat perspektiven i de årligen återkommande riskanalyserna som genomförs per fastighetsområde, i de mer långsiktiga utvecklingsplanerna som tas fram för campusområdena, samt som en del i investeringsprocessen för ny- och ombyggnation. Utöver detta görs en kontinuerlig uppdatering av teknikplattformen, vårt interna kravdokument, för att skapa en rimlig redundans inför de klimatförändringar som förutspås.

Förtroende byggs genom ansvarsfulla relationer

Genom att ta ansvar i våra relationer vinner vi våra intressenters förtroende och tillsammans skapar vi hållbara värden. Det är därför vi ställer hållbara krav vid upphandling, vi har en transparent hyresmodell och vi arbetar aktivt för en säkrare byggbransch.



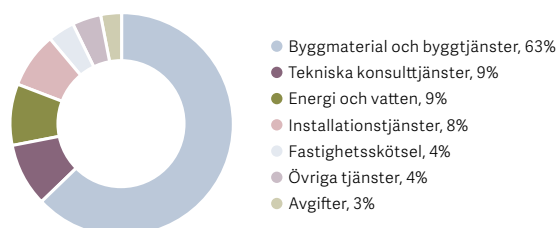
Vårt fokus är att skapa värde för våra kunder och att genom ansvarsfulla relationer utveckla och förvalta hållbara och konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer för forskare och studenter runt om i landet. Samverkan är vägen framåt och därför är våra relationer och det förtroendekapital vi besitter helt avgörande för hur väl vi lyckas med vårt uppdrag, att stärka Sverige som kunskapsnation.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Akademiska Hus är en stor beställarorganisation som köper tjänster och produkter för cirka 4,5 miljarder kronor per år. Våra 2 300 aktiva leverantörer är till största delen svenska företag. Sedan 2016 omfattas Akademiska Hus av Lagen om offentlig upphandling (LOU) och en genomgripande omställning genomfördes under 2017 och 2018. LOU ökar möjligheten för fler och mindre leverantörer att konkurrera på lika villkor.

Vi ställer krav på våra leverantörer gällande miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorrupktion. Kraven specificeras i vår uppförandekod för leverantörer som baseras på FN:s Global Compacts tio principer. Redan i upphandlingsfasen ställs kvalificerande krav på de intresserade leverantörerna

LEVERANTÖRER, ANDEL AV TOTAL INKÖPSVOLYM



och uppfylls inte kraven går man inte vidare i upphandlingen. När nya ramavtal och projektavtal tecknas ligger uppförandekoden med som bilaga. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring miljö- och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller miljö- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp. Cirka 200 nya ram- eller projektavtal tecknades under 2019 och samtliga av dessa har utvärderats utifrån sociala och miljömässiga kriterier.

Under 2018 och 2019 har Akademiska Hus med hjälp av en extern part genomfört 15 revisioner inom miljö, arbetsmiljö och kvalitet på plats hos utvalda entreprenörer i syfte att säkerställa att dessa följer avtalade villkor. Under 2020 planerar vi att genomföra ytterligare stickprovsrevisioner. Sedan ett par år tillbaka finns en visselblåsarfunktion som också kan användas för att rapportera avvikelser. Inga fall av överträdelser mot vår uppförandekod för leverantörer har uppdragats under 2019.

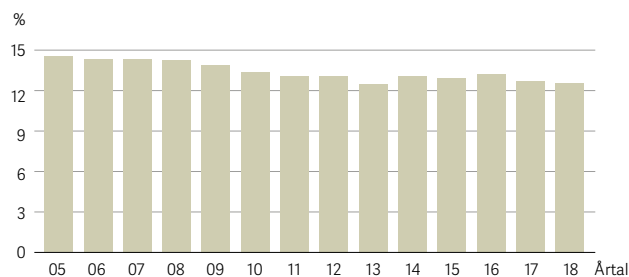
Akademiska Hus verkar i en bransch där det historiskt sett har förekommit korruption, mutor, brott mot arbetsvillkor med mera. Det är därför angeläget att våra medarbetare, i kontakt med leverantörer och kunder, alltid uppträder affärsmässigt och med god affärsetik. För att minska riskerna har vi under 2019 tagit fram en utbildning inom affärsetik som är obligatorisk för samtliga medarbetare att genomgå under 2020.

TRANSPARENT HYRESMODELL

Akademiska Hus har en ledande position på fastighetsmarknaden. Det medför ett stort ansvar, både för leveransen till kunderna och för utvecklingen av den lokala hyresmarknaden. Vår hyressättning är därför marknadsmässig och vi strävar alltid efter transparens och en öppen förhandling med våra hyresgäster. Vi verkar på en öppen marknad och vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag, vilket innebär att vi väger in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning i våra kalkyler. Ortens generella marknadshyresnivå, läge, typ av fastighet och kontraktstid är andra faktorer som påverkar.

För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag. Transparens i hur hyror sätts är viktigt i dialog med kunderna.

STABIL LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid. Trots omfattande investeringar är lokalkostnadsandelen något sjunkande över tid.



Vi verkar för öppenhet i förhandling med våra kunder och genom vår erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokalutnyttjande med hög resurseffektivitet. Detaljerad information om vår hyressättning och hyresnivåer per fastighet finns i vår fastighetsförteckning på akademiskahus.se.

HÅLL NOLLAN

Akademiska Hus var en av de aktörer som såg behovet av och tog initiativ till en branschgemensam organisation för säkrare byggarbetsplatser. 2017 bildades organisationen Håll Nollan som nu har över 70 medlemmar. På relativt kort tid har Håll Nollan etablerat sig och är en viktig aktör och ett samlande forum i branschen för att sätta fokus på frågor kring säkerhet. Målsättningen är tydlig – att ingen ska skada sig vid byggarbetsplatser i Sverige.

Under 2019 har vi medverkat i en rad aktiviteter inom Håll Nollan, exempelvis ledarskapsutbildning i säkerhetskultur, framtagande och genomförande av utbildning inom säkrare arbetsmiljö för byggherrar och etablering och utdelning av Håll Nollans arbetsmiljöpris. Vi har också tagit fram entreprenörsstandard med tillhörande arbetsmiljöguider och deltagit vid säkerhetsbesök och seminarier.

För Akademiska Hus är Håll Nollan ett viktigt forum för att utbyta erfarenheter och vi låter gärna vårt eget utvecklingsarbete inom säkerhetsfrågor och arbetsmiljö komma andra till del genom denna viktiga samverkansform.



Medarbetarna är nyckeln för att nå våra mål

Vi har ett viktigt uppdrag – att tillsammans med våra kunder ge studenter och forskare de bästa tänkbara förutsättningarna och på så vis kan vi stärka Sverige som kunskapsnation. För att lyckas med det finns en nyckelfaktor – våra medarbetare.

LEDARSKAP

Ett starkt ledarskap är förutsättningen för att lyckas skapa engagemang. Vi satsar på att kontinuerligt stärka våra chefer och utbilda i praktiska verktyg för att driva det ständiga förändringsarbetet.

Årets obligatoriska utbildning för samtliga chefer hade därför temat *Att leda i förändring*. Fokus under året har också varit att jobba vidare med uppdragsdialogen. Tillsammans tar chef och medarbetare fram ett tydligt uppdrag som beskriver vilken prestation som förväntas av medarbetaren, vad som ska uppnås och när det ska vara klart samt vilka förutsättningar medarbetaren behöver. Samtliga medarbetare ska ha ett tydligt uppdrag med aktiviteter som stöd så att vi tillsammans uppnår Akademiska Hus mål.

KOMPETENS

Vi fortsätter vår offensiva satsning på att utvidga utbudet i Akademin, vår interna utbildningsplattform för aktiv kompetenshöjning. Under året har fokus varit att utveckla både de interaktiva och lärarledda utbildningarna inom de områden som har stor relevans för att medarbetarna ska kunna utföra sitt arbete. Med den snabba digitala utvecklingen är det viktigt att våra medarbetare har en hög digital kompetens och känner sig trygga med de verktyg vi använder.

Samtliga drifttekniker har erbjudits möjligheten att genomföra en kompetensbaserad certifiering via branschorganisationen FAVAL, en satsning där cirka 75 procent av driftteknikerna antog utmaningen. Målet är att alla som vill ska erbjudas utbildningsinsatser för att kunna bli certifierade. Vi ser certifieringen som en mycket viktig åtgärd för att skapa legitimitet och höja kompetensen hos de medarbetare som möter våra kunder. Vår förhoppning är också att bidra till att höja intresset för fastighetsbranschens möjligheter.

HÄLSA

Under året har vi satsat på initiativ för att skapa goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Vi uppmuntrar och motiverar våra medarbetare genom riktade satsningar och ett förbättrat friskvårdssystem. Vi har lyckats höja engagemanget för den egna hälsan och 81 procent nyttjade under året sitt friskvårdsbidrag.

Förebyggande arbete är viktigt och därför har satsningar gjorts på en rad hälsofrämjande aktiviteter. Tillsammans har våra engagerade friskvårdsinspiratörer runt om i landet bidragit till årets friskvårdstema, balans. På temat har bland annat workshops om motivation och vardagsmotion genomförts och kompletterats med möjlighet till online-träning. Vidare har våra medarbetare kunnat ta del av ett veckobrev fyllt med inspiration på temat balans, allt för att inspirera till ett hälsosammare liv (*läs mer på sidorna 119–120*).

LIKA UNIKA

Vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, internt såväl som externt. Under året har vi fortsatt att arbeta med Lika Unika, vår likabehandlingsplan, och fokuserat på kompetensbaserad rekrytering samt att kunna erbjuda praktikplatser och sommarjobb. I samband med årets internationella arbetsmiljödag valde vi att adressera frågor om mobbning, skvaller och trakasserier för samtliga medarbetare genom gemensamma gruppaktiviteter.

UTNÄMND A TILL EXCELLENT ARBETSGIVARE

2019 blev Akademiska Hus utnämnda till Excellent arbetsgivare av Nyckeltalsinstitutet. Mätningen avser faktiska mätbara arbetsvillkor och i deras undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex erhöll vi en topp 10-placering. Utnämningen visar att vi är på god väg i våra satsningar för att skapa rätt förutsättningar för våra medarbetare.

FYRA FRAMGÅNGSFAKTORER

Akademiska Hus står inför en genomgripande utvecklingsresa där våra medarbetare har en nyckelroll. Ett engagerat medarbetarskap och ett ansvarstagande ledarskap är avgörande för att vi ska lyckas. Därför behöver vi:

- Involvering kring vision och målbild hos alla medarbetare för att skapa starkt engagemang.
- Stärka en utvecklingsorienterad kultur och se digitaliseringen som en möjliggörare i utvecklingen av vår leverans till kunden.
- Digital kompetensuppväxling som en naturlig del av arbetet.
- Dynamiska arbetssätt som bygger en lärande organisation.





Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	42
Fastighetsvärdering	45
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster	46
Risker och riskhantering	47
Bolagsstyrningsrapport	51
Styrelse	58
Företagsledning	59
Övrig information	60
Förslag till vinstdisposition	61

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Resultaträkningar	62
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	63
Balansräkningar	66
Förändring i eget kapital	70
Kassaflödesanalyser	72
Noter	74
Styrelsens intygande	105
Revisionsberättelse	106

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2019.

Finansiering

Osäkerheten kring den globala konjunkturen har ökat under året. Räntorna är på fortsatt låga nivåer. Likviditeten i Akademiska Hus har varit mycket god. Under året har tre obligationsemissioner om totalt 2 700 Mkr genomförts.

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2019

Året inleddes i en miljö med politisk osäkerhet och konjunkturindikatorer som fortsatte att utvecklas svagt. Trots en förhållandevis god motståndskraft i den amerikanska ekonomin medförde osäkerheten kring konjunkturutsikterna en svag börsutveckling och lägre långräntor under slutet av 2018. Osäkerhet avseende handelsavtalet mellan USA och Kina samt oklara förutsättningar för Brexit förstärkte tidvis konjunkturoron under 2019 vilket medförde lägre långräntor, i synnerhet under sommaren, både internationellt och i Sverige. Det föranledde en omsvängning hos flera centralbanker åt en mer expansiv penningpolitik där den amerikanska centralbanken (Federal Reserve, Fed) gick från räntehöjningar under 2018 till att hösten 2019 genomföra tre räntesänkningar.

Likaså har den europeiska centralbanken (ECB) ändrat riktning mot en mer expansiv penningpolitik. Under hösten har räntan sänkts med 0,10 procentenheter till -0,50 procent samtidigt som obligationsköpsprogrammet har återinförts i syfte att stimulera den europeiska ekonomin som har uppvisat tydliga tecken på avmattning, inte minst inom tysk fordonsindustri. ECB har under hösten även uppmanat till finanspolitisk stimulans i de länder inom eurozonen som har utrymme, utan att utmana budget- och skuldnyckeltalen, för att dämpa konjunktturnedgången.

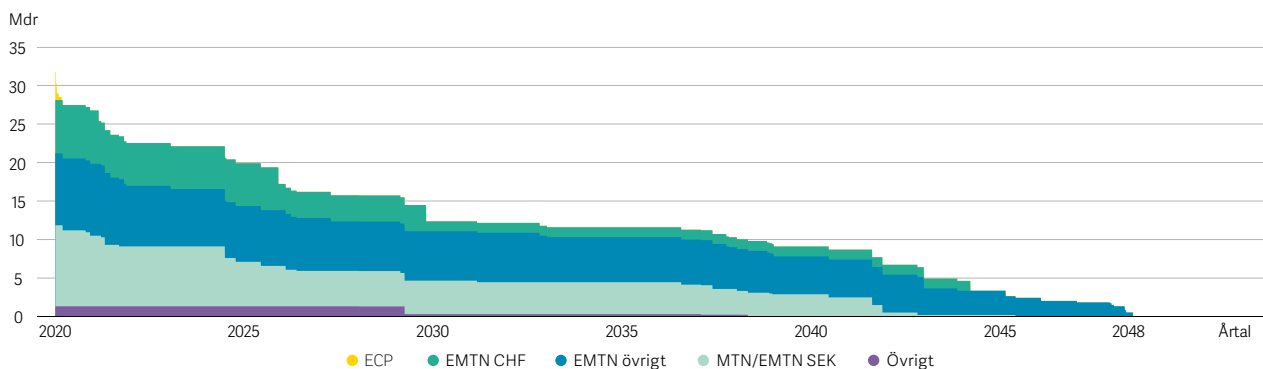
Även den svenska konjunkturen har gått in i en lugnare fas. Riksbanken ser ingen kraftigare lågkonjunktur framför sig

och inflationen bedöms enbart tillfälligt avvika från målet, varför de i december valde att höja räntan med 0,25 procentenheter. Därefter bedöms dock styrräntan ligga kvar på noll procent under i princip hela prognosperioden för att bidra till att inflationsmålet på två procent uppnås.

FINANSIERING UNDER 2019

Efter en period med hög aktivitet i obligationsmarknaden har stor del av Akademiska Hus finansieringsbehov under 2019 varit förfinansierat. Därutöver stärktes likviditeten ytterligare av de fastighetsförsäljningar som har skett under året. Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i den egna projektportföljen om cirka 3 200 Mkr. Utdelningen till ägaren uppgick till 1 663 Mkr, och obligationsförfall under 2019 uppgick till 2 400 Mkr. Under året har tre obligationsemissioner genomförts om totalt cirka 2 700 Mkr, varav 1 500 Mkr avsåg Akademiska Hus första gröna obligation som baserades på det gröna ramverket som färdigställdes under våren. Årets emissioner har huvudsakligen genomförts med investerare i Sverige, men även Centraleuropa, på löptider om 5 respektive 26 år. Det har bidragit till en fortsatt spridning av såväl investerarbaserat som obligationsförfall över tid. Se förfallostruktur för skuldportföljen i diagrammet nedan samt sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist på sidan 44.

LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD



ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering. Förutsättningarna för kortfristig finansiering, som utgör en mycket kostnads-effektiv finansiering, har varit goda under året. Nyttjandet av ECP-programmet har ökat något under året. Det inhemska certifikatsprogrammet har inte nyttjats sedan 2017. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på 5 500 Mkr, varav 3 500 Mkr har förlängts och därmed har en löptid på två år med möjlighet till förlängning med ett år vid ytterligare ett tillfälle. Resterande 2 000 Mkr löper på 12 månader. Samtliga kreditfaciliteter var utnyttjade per årskiftet. I kombination med ECP- och obligationsemissionerna, försäljningar samt kvartalsvisa hyresinbetalningar har likviditetstillgången varit mycket god under året.

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2020

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj är fortsatt hög. Under året väntas cirka 2 500 Mkr investeras vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde. Obligationerfall under 2020 uppgår till cirka 1 400 Mkr.

De framsteg som skett avseende handelsavtal och Brexit kring årsskiftet 2019/2020 har varit positivt för sentimentet i finansiella marknader, men den osäkerhet som fortfarande kvarstår är svår att värdera. Europeisk och svensk penningpolitik talar för att styrräntor bibehålls på en mycket låg nivå. Samtidigt indikerar låga långräntor, med negativa europeiska tioåriga statsobligationsräntor och svensk motsvarighet kring noll procent, en förväntan om en lång period av låg tillväxt och inflation. I ett läge med ytterligare geopolitiska framsteg eller förbättrade konjunkturutsikter kan dock räntor stiga snabbt, givet den lågräntemiljö som fortfarande råder. Ränterisken i Akademiska Hus hanteras till stor del genom räntederivatinstrument, huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen. Skuldförvaltningen fokuserar på att allokera räntebindningen till de perioder på avkastningskurvan som bedöms vara effektiva.

FINANSIELL RISKHANTERING

Exponeringen för finansiella risker utgår ifrån kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital. Högre skuldsättning innebär en större exponering mot finansiella risker. Ett av ägarmålen för Akademiska Hus tar bäring på detta då soliditeten, beslutad vid årsstämman i april 2019, ska ligga inom ett intervall mellan 35 och 45 procent.

De huvudsakliga finansiella riskerna som skuldförvaltningen hanterar är exponeringen för ränte- respektive refinansieringsrisk. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning är att balansera merkostnaden för långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där högre osäkerhet accepteras.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindning längre än 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

RÄNTERISK

Obligationerna i den långa portföljen bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränterisken i den totala portföljen. Ett av mandaten för ränterisk utgörs därför av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra.

Realränteportföljen innebär en diversifiering av skuldportföljen och motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Även realränteportföljens andel av total portfölj utgör ett separat mandat.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2019-12-31	Utnyttjat nominellt 2019-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			5 500 Mkr	
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	344 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹⁾	AA		8 000 Mkr	650 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	2 729 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009.

Finansiering

Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen där mandatet definieras som ett intervall för den genomsnittliga räntebindningen. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränterisikexponeringen i skuldportföljen. De senaste åren har den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen varit förhållandevis lång (se diagram till nedan), vilket bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid.

REFINANSIERINGSRISK

Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. De senaste årens omfattande obligationsemissioner har bidragit till en avsevärd reduktion av refinansieringsrisken i närtid och bidragit till en spridning av förfall under lång tid. Diagrammet nedan till höger visar hur andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

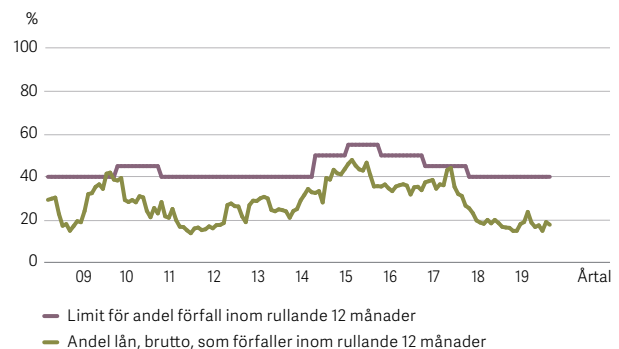
Mandatet för skuldportföljen framgår i riskavsnittet på sidan 50 samt not 21. I tabellen till höger visas mandatet samt utfall per årsskiftet.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2019-12-31
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 40% av totalportfölj	17,6%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	3,6 år
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	16,8%
andel realränteportfölj	Max 5% av totalportfölj	1,5%
Motpartsrisk		
	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk		
	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

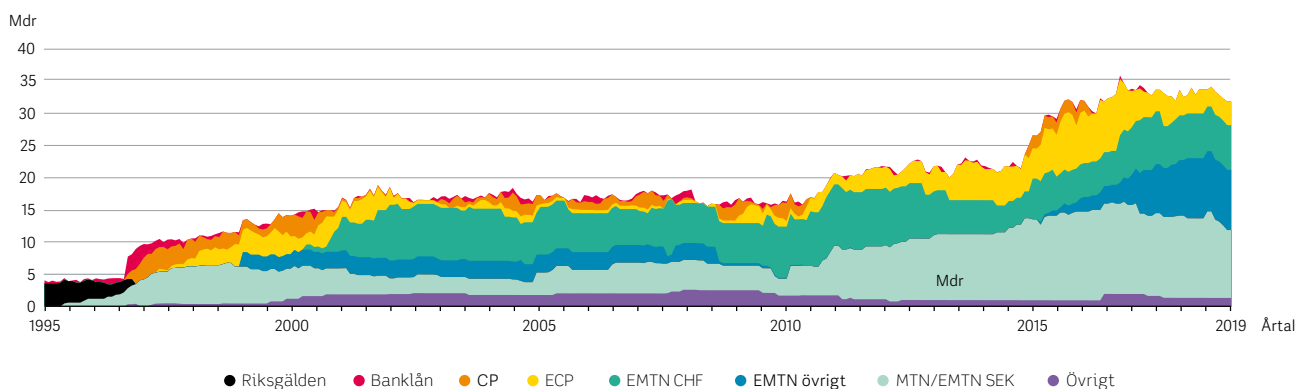
RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



ANDELEN FÖRFÄLL



FINANSIERINGSKÄLLOR



Fastighetsvärdering

Akademiska Hus interna process för fastighetsvärdering är väl utvecklad och kvalitets-säkrad samt följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen. Externa värderingar och bedömningar av värderingsparametrar styrker tillförlitligheten i processen.

VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd bedöms kvartalsvis genom kassaflödesmetoden och/eller ortsprismetoden. Kassaflödesmetoden innebär att en fastighet värderas efter summan av prognosticerat driftnetto under en bestämd kalkylperiod samt fastighetens restvärde efter kalkylperiodens slut. Prognosticerat driftnetto och restvärde räknas om för att spegla värdet vid kalkylperiodens början, det vill säga nutidpunkten. Den faktor som används för att räkna om kassaflödena kallas kalkylränta och bestäms efter uppskattat direktavkastningskrav och förväntad inflation. Direktavkastningskravet är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen och speglar den avkastning en investerare skulle kräva för en fastighet på en öppen och transparent transaktionsmarknad vid en specifik tidpunkt. Vid värdering med ortsprismetoden används nyckeltal från kända transaktioner där jämförbara fastigheter överlåtits.

Akademiska Hus värderingsprocess följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används i värderingen är motiverade från såväl fastighetsspecifika som branschspecifika förhållanden. Hyresintäkterna beräknas utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna bedöms utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal. Akademiska Hus låter årligen verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa oberoende värderingsföretag.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 91 miljarder kronor. Ungefär 79 miljarder kronor eller 87 procent av värdet bedömdes genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. För cirka 11 miljarder kronor eller 12 procent av fastighetsbeståndet, i huvudsak nyproduktion och fastigheter under uppförande, har kalkylperiod och direktavkastningskrav tillåtits variera på individuell basis för att fånga specifika förutsättningar. Utbyggnadsreserver, det vill säga byggrätter och råmark, utgör

cirka 1 miljard kronor eller 1 procent av beståndet och värderas enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter.

För att verifiera den interna värderingen värderas varje år cirka 25–30 procent av fastighetsbeståndet även av externa värderingskonsulter. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om cirka 28 miljarder kronor, motsvarande cirka 30 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per den 2019-12-31 externvärderats. Värderingarna utfördes av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. De externa värderingarna styrker tillförlitligheten i vår interna värderingsmodell. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 4 570 till 9 140 miljoner kronor. Läs mer i not 12 på sidan 84 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.

FÖRDELNING VÄRDERINGSMETODER



RESTVÄRDESRISK

Akademiska Hus verkar på marknaden lokaler för högre utbildning och forskning. Majoriteten av våra lokaler består av kontor och lärosalar som har en låg grad av specialanpassning. Vissa lokaler har dock en högre grad av specialanpassning – exempelvis laboratorier och andra tekniskt avancerade lokaler. Dessa ytor är inte sällan utformade för en specifik hyresgäst och det kan krävas betydande investeringar för att modernisera eller eventuellt ställa om lokalerna för ett annat ändamål i det fall en hyresgäst väljer att lämna efter avtalstidens slut. Restvärdesrisken för specialanpassade fastigheter kvantifieras genom belastningar i beräknat kassaflöde och direktavkastningskrav.

Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då universitet och högskolor i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet.

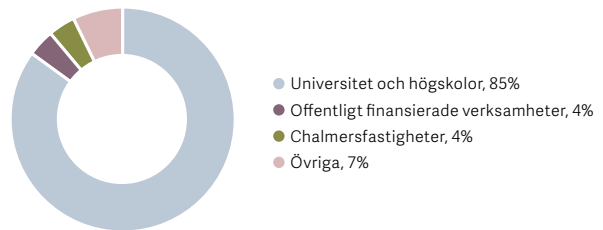
Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Under året var den genomsnittliga kontraktslängden för nytecknade kontrakt 10,5 år (10,5). Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6,5 år (6,5). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på tio år eller längre.

HÖG UTHYRNINGSGRAD

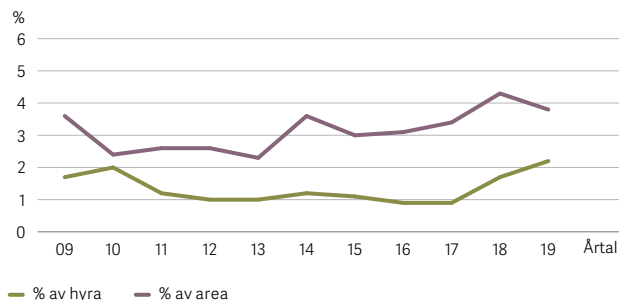
Fastighetsbeståndets uthyrbare area uppgick vid årsskiftet till 3,3 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 3,8 procent (4,3) vilket motsvarar 125 000 kvadratmeter (144 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,2 procent (1,7) av våra totala hyresintäkter. Den ökade ekonomiska vakansgraden är hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet som beror

på driftsättningen av Biomedicum. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på att hyreskontrakt vanligtvis tecknas innan nya projekt påbörjas. Vi arbetar aktivt för att möjliggöra nya uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen, vilket kan medföra anpassningar och investeringar i befintliga lokaler.

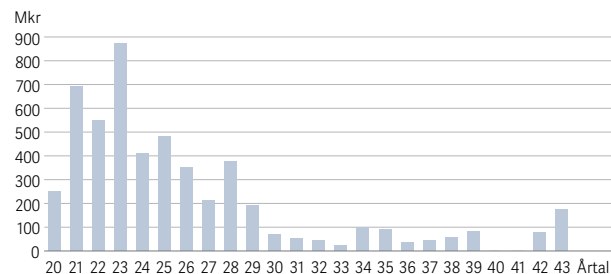
HYRESGÄSTKATEGORIER



VAKANSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



De tio största kunderna, årlig hyra 2019	Mkr	%
Karolinska Institutet	724	12,2
Lunds universitet	598	10,1
Uppsala universitet	537	9,0
Kungliga Tekniska högskolan	523	8,8
Stockholms universitet	521	8,8
Göteborgs universitet	346	5,8
Sveriges lantbruksuniversitet	319	5,4
Linköpings universitet	317	5,3
Umeå universitet	273	4,6
Chalmersfastigheter AB	187	3,1
Total	4 345	73,1

Risker och riskhantering

Genom att vara medvetna om våra risker kan vi förebygga och hantera dem vilket bidrar till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Riskhantering utgör en integrerad del av vår verksamhetsstyrning där vi arbetar strukturerat med att identifiera risker som kan påverka möjligheten att nå våra mål.

STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. Med utgångspunkt i företagets mål och strategi identifierar företagsledningen risker på företagsövergripande nivå. Riskerna bedöms utifrån sannolikheten att de inträffar och den konsekvens det skulle få och dessa båda parametrar vägs samman till en risknivå. De risker som bedöms vara mest väsentliga beaktas i affärsplanen som fastställs av styrelsen. Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att riskerna hanteras.

På enhetsnivå görs riskanalyser där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå målen identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna. Utkomsten av riskanalysen beaktas i det årliga arbetet med att ta fram verksamhetsplaner. I verksamhetsplanerna beskriver respektive enhet åtgärder för att hantera sina väsentliga risker. Varje enhetschef ansvarar för att föreslagna åtgärder genomförs.

Akademiska Hus riskarbete samordnas och följs upp av en riskhanteringsgrupp som består av medarbetare från flera stabsfunktioner och rapporterar till vice vd.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Med en väl avvägd riskhantering ökar möjligheterna att nå våra mål och likaså förutsättningarna för att tillvarata de affärsmöjligheter som ges. Ett aktuellt område som innebär möjligheter men också är förknippat med risker är den snabba digitalisering och tekniska utveckling som pågår i samhället. Utvecklingen ger oss stora möjligheter att effektivisera vår fastighetsförvaltning och utveckla nya tjänster men vi ser också att det kan innebära risker för oss. För att ta tillvara möjligheterna behöver vi anamma den nya tekniken och anpassa vår verksamhet vilket förutsätter att vi har rätt kompetens för detta. Utvecklingen innebär också ett ökat behov av ett fokuserat och fungerande informations-säkerhetsarbete. Klimatfrågan är ett annat område i fortsatt fokus som driver innovativ utveckling. Risker kopplat till klimat och miljö har identifierats både sett till hur vi som bolag påverkas av klimatförändringarna men också avseende den miljöpåverkan vår verksamhet har.

I följande avsnitt beskrivs de risker som företagsledningen identifierat som mest väsentliga (rubricerat Väsentliga företagsövergripande risker), men också ett antal branschspecifika och finansiella risker som vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden behöver förhålla oss till (rubricerat Branschspecifika risker).

Strategiska risker

Strategiska risker härrör från faktorer i vår omvärld som helt eller delvis ligger utanför vår direkta kontroll och påverkansmöjlighet.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
VÄSENTLIGA FÖRETAGSÖVERGRIPANDE RISKER		
KLIMATFÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan på våra fastigheter och campusområden till följd av förändringar i klimatet	Förändringar i klimatet kan innebära att skador på egendom uppstår. Anpassning av fastigheterna kan krävas vilket leder till ett ökat investeringsbehov på både fastigheter (befintliga såväl som nybyggnationer) och omkringliggande mark.	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuerlig uppdatering av vårt interna kravdokument för byggande för att skapa en rimlig redundans inför de klimatförändringar som väntas Årlig riskanalys ur ett miljöperspektiv genomförs per fastighetsområde Samtliga större investeringsärenden (>10 Mkr) utvärderas ur ett klimatsperspektiv
UTVECKLINGSTAKT Risk att vi inte kan möta kundernas förväntningar till följd av att vi inte tillräckligt snabbt kan anpassa verksamheten till de nya förutsättningar digitaliseringen medför	Digitaliseringen förändrar förutsättningarna för vår bransch och ger oss samtidigt nya möjligheter att effektivisera vår verksamhet och att utveckla vår affärsmodell för att skapa nya värden för kunder och ägare. Om vi inte utvecklas i takt med våra kunders förändrade behov, eller i takt med övriga aktörer på marknaden, riskerar vi att tappa den position vi har inom vårt segment.	<ul style="list-style-type: none"> Uppdaterad kortsiktig strategi (2019–2021) Bred digital transformation av vår befintliga verksamhet (arbetsätt, infrastruktur, kompetens och verktyg). Utveckling av nya affärsmodeller baserade på delnings-ekonomiska principer Omställning till mer dynamiska och kundcenterade arbetsätt
RÄTT KOMPETENS Risk för bristande förmåga att leverera enligt uppsatta strategier och mål på grund av avsnad av rätt kompetens i en föränderlig omvärld	En snabb förändringstakt i omvärlden, allt snabbare digitalisering och teknikutveckling, ökade krav från kund och behov av ny kunskap gör att vi kontinuerligt måste säkerställa att medarbetare har rätt kompetens för sitt uppdrag. Samtliga medarbetare behöver utvecklas i takt med förändringen och de ökade kraven. Vidare råder stark konkurrens om kompetens på arbetsmarknaden i branschen och det finns alltid en risk att förlora kompetenta medarbetare.	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra uppdragsdialoger för att säkerställa att vi har rätt kompetens och identifiera utvecklingsbehov Etablerad utbildningsplattform för intern utbildning Riktade satsningar på olika yrkesgrupper såsom certifiering av drifttekniker och driftingenjörer Särskilda initiativ för att säkerställa att samtliga medarbetare får förutsättningar för digital utveckling Aktivt arbete med en utvecklingsorienterad kultur
EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER Risk för påverkan på fastighetsvärden till följd av nya sätt att arbeta och förändrade lokalbehov	Lokaleffektiviseringsarbetet tillsammans med lärosäten och utvecklingen av nya arbetsplatskoncept ställer krav på ändrade affärsmodeller med flexibla hyresförhållanden och lokallösningar. Om lokalerbjudandet inte utvecklas finns risk för vakanser och omfattande investeringsbehov vilket påverkar kassaflöden och fastighetsvärden negativt.	<ul style="list-style-type: none"> Utformning av flexibla lokaler som kan anpassas efter ett förändrat lokalbehov eller en förändrad efterfrågan Utveckla affärsmodeller för att möta efterfrågan på flexibla avtalsförhållande För specialanpassade lokaler tillämpas långa kontraktstider Regelbunden dialog med kunderna Löpande omvärldsbevakning gällande efterfrågan, affärsmodeller och lokalbehov
BRANSCHSPECIFIKA RISKER		
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE Risk att vår finansiella ställning påverkas till följd av förändring i fastigheternas marknadsvärde	Marknadsvärdet på fastigheter baseras på både externa och interna faktorer såsom marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. För Akademiska Hus realiseras sällan förändringar i fastigheternas marknadsvärde och därmed påverkas vanligtvis inte företagets likviditet. Det kan däremot få en påverkan på redovisat resultat som därmed kan uppvisa stora variationer mellan åren och dessutom påverka vår finansiella ställning.	<ul style="list-style-type: none"> Omvärldsbevakning Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil En koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden I huvudsak långa kontraktstider
VAKANSER OCH INTÄKTSBORTFALL Risk för negativ effekt på det ekonomiska resultatet till följd av vakanser och/eller minskade hyresintäkter	Akademiska Hus huvudsakliga kunder utgörs av universitet och högskolor som är en kundgrupp med hög kreditvärdighet. Lärosätenas långsiktiga utvecklingsbehov (se även risken Efterfrågan på lokaler) och tillgång till forskningsanslag, som exempelvis påverkas av politiska beslut och konjunktursvängningar, kan ge effekt på såväl hyresintäkt som vakansgrad.	<ul style="list-style-type: none"> Utforma flexibla lokaler som kan anpassas efter förändrade behov För specialanpassade byggnader tillämpas som regel långa kontraktstider Normalt sett tecknas hyreskontrakt innan nybyggnation påbörjas Regelbunden dialog med kunderna
DRIFT OCH UNDERHÅLL Risk för ökade drift- och underhållskostnader som Akademiska Hus ej kan kompensera sig för genom hyreshöjning, indexjustering eller vidarefakturering samt risken för oförutsedda kostnader för reparationer och underhåll	Drift- och underhållskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten samt prisutveckling på varor och tjänster. Kostnader för oförutsett underhåll och reparationer kan påverka det ekonomiska resultatet och fastigheternas marknadsvärde negativt.	<ul style="list-style-type: none"> Förbättra det systematiska tillsynsarbetet för att bli mer proaktiva avseende skötsel och underhåll Underhållsplaner i syfte att optimera underhållskostnader över tid Strukturerat energioptimeringsarbete, som även sker i samarbete med kund
POLITISKA BESLUT Risk för förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut	Akademiska Hus verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. En förändring i exempelvis utbildningspolitiken kan påverka förutsättningarna för och inriktningen på verksamheten.	<ul style="list-style-type: none"> Löpande omvärldsanalys och trendbevakning Kontinuerlig dialog med ägare och intressenter

Operativa risker

Operativa risker är risker som uppstår i vår löpande verksamhet och som vi till stor del kan påverka genom våra interna processer, arbetssätt och företagskultur.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
VÄSENTLIGA FÖRETAGSÖVERGRIPANDE RISKER		
PROJEKTSTYRNING Risk för förväntansgap och bristande måloppfyllelse samt negativa konsekvenser till följd av en utmanande och komplex projektverksamhet	Våra investeringsprojekt är ofta komplexa, pågår under lång tid, inkluderar många parter och har flera intressenter. Utformning och förankring av samt styrning mot en gemensam målbild är avgörande för ett framgångsrikt genomförande. Komplexiteten i projektverksamheten ställer höga krav på löpande utveckling och anpassning av vår projektstyrning för att säkerställa att vi levererar i linje med förväntan.	<ul style="list-style-type: none"> • En enhetlig och gemensam byggprocess • Främja arbete med process för tidigt skede inklusive gemensam målbildsförankring med kund • Miljöbyggnad guld för nybyggnader samt klimatneutral byggprocess senast 2045 • Utbildning i projektledarskap • Affärsråd som följer utvecklingen av projekten • Fortsatt utveckling av kunddialogen • "Normhus" som målbild för byggkostnader
LEVERANS TILL KUND Risk att vår leverans till kund inte är, eller uppfattas vara, tillräckligt bra till följd av brist på förståelse för kundens verksamhet samt bristande lyhörddhet för kundens behov	För att utveckla leveransen till kund behöver vi öka vår lyhörddhet och stärka vår samverkan och dialog med kunderna. Vi behöver också utveckla vår leverans genom att nyttja ny teknik och digitaliseringens möjligheter. Risken omfattar även vår förmåga att samordna vår leverans så att kunden upplever en sömlös leverans från Akademiska Hus. Framgångsfaktorer är att dra nytta av digitaliseringens möjligheter, samverka internt och lära av varandra.	<ul style="list-style-type: none"> • En kundfokuserad organisation • Stärka strategiska samarbetet med kärnkunder genom att ingå samarbetsavtal • Stärkt samordning av vår samlade leverans till kund • Fortsatt fokus på förbättrad kommunikation till kund • Utveckla arbetssätt kopplat till felanmälan och förmåga att arbeta proaktivt genom att nyttja digitala verktyg och därigenom förstärka kundupplevelsen • Process- och utvecklingsgrupper för spridning av goda arbetssätt • Utvecklade dialog med kunden för att undersöka hur vår leverans uppfattas och hur den kan utvecklas
INFORMATIONSSÄKERHET Risk att information går förlorad, hamnar i orätta händer eller inte är tillgänglig på grund av brister i vår informationssäkerhet	Vikten av tydliga och utvecklade strukturer och rutiner för att säkra en god nivå av informationssäkerhet ökar i takt med digitaliseringen. En utveckling som är komplex och går allt snabbare. Bristande interna processer eller otillräckligt skydd mot exempelvis externa intrång innebär en risk att känslig information förloras eller hamnar i orätta händer, vilket kan ge allvarliga konsekvenser och skada förtroendet.	<ul style="list-style-type: none"> • Genomlysning och riskanalys av informationssäkerhet • Fortsatt utveckling av vår systemförvaltning för att säkra fungerande processer för god informationssäkerhet • Upprätta en utbildningsplan för att öka och underhålla kompetens och medvetenhet inom hela organisationen • Tydligare integrera informationssäkerhet som del av relationen med externa parter
OETISKT AGERANDE – EXTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende till följd av att utomstående part med koppling till Akademiska Hus agerar oetiskt	Otillbörligt eller oetiskt agerande som till exempel förekomst av undermåliga arbetsvillkor, korruption eller negativ miljöpåverkan hos en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus skulle kunna få återverkan på oss. I risken ligger också att Akademiska Hus utsätts för brott av en extern part.	<ul style="list-style-type: none"> • Systematiska leverantörsrevisioner • Pågående arbete för att stärka kontroll och transparens i beställningsprocessen • Uppföljning av avtalstrohet • Uppförandekod för leverantörer
BRANSCHSPECIFIKA RISKER		
MILJÖPÅVERKAN Risk för negativ påverkan på miljön till följd av vår verksamhet att bygga och förvalta fastigheter och att utveckla campusområden	Vår verksamhet påverkar miljön både lokalt och globalt. I samband med byggnation och förvaltning används en stor mängd resurser i form av material och energi. Nybyggnation tar dessutom oftast oexploaterad mark i anspråk och påverkar ibland även grönområden.	<ul style="list-style-type: none"> • Identifierat hur vi som bolag kan bidra till de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 • Hållbarhetsperspektivet är fullt integrerat i våra övergripande mål • Klimatneutralitetsmål etablerade för verksamheten • Stort fokus på hållbarhet vid utveckling av campusområden • Alla nybyggnationer certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå silver och formell certifiering uppmuntras. • Material som används i våra projekt är miljödeklarerade enligt Byggarubedömningen • Vi är Miljöcertifierade enligt ISO 14001:15

Efterlevnadsrisker

Efterlevnadsrisker handlar om hur vi som företag och enskilda medarbetare följer lagar samt externa och interna regelverk.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
VÄSENTLIGA FÖRETAGSÖVERGRIPANDE RISKER		
OETISKT AGERANDE – INTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att medarbetare inte följer gällande lagar samt interna och externa regelverk	Oetiskt agerande kan få stora negativa konsekvenser för Akademiska Hus, både ekonomiska men också i form av skadat förtroende hos ägare, kunder och övriga intressenter. Stöld, mottagande av mutor eller att utnyttja en leverantörs beroendeställning av Akademiska Hus för privat räkning är exempel på oetiskt agerande som inte får förekomma.	<ul style="list-style-type: none"> • Etiskt råd • Uppförandekod • Riktlinje för affärsetik • Utbildning på webben kopplat till den interna utbildningsplattformen • Tydlig information om gällande regelverk vid introduktion av nya medarbetare • Kontinuerligt arbete med värderingar och företagskultur • Visseblåsarfunktion

Finansiella risker

Finansiella risker är framförallt de specifika risker som kan härledas till vår finansieringsverksamhet. Förhållningssätt till finansiella risker samt mandat för hanteringen av dessa beslutas årligen av styrelsen genom finanspolicy och plan för hantering av finansiella risker.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
RÄNTERISK Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor	I egenskap av låntagare kan fluktuationer i marknadsräntan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet. Den merkostnad som långfristig räntebindning medför behöver balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	<ul style="list-style-type: none"> • Ränterisken hanteras genom mandat för räntebindningen och utgörs av tre delar: <ul style="list-style-type: none"> – Den långa portföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 20 procent – Realränteportföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 5 procent – Grundportföljens genomsnittliga räntebindning ska ligga inom intervallet 3-6 år
REFINANSIERINGSRISK Risk för att det blir svårare eller mer kostsamt att erhålla finansiering exempelvis till följd av ändrade förutsättningar på den finansiella marknaden	I egenskap av låntagare är det avgörande att säkerställa tillgänglighet i finansieringsmarknaden. I ett läge där finansiella marknader befinner sig i obalans och har bristande funktionalitet kan finansiering försvåras och fördröjas avsevärt. Vid beslut om finansiering behöver merkostnaden för långfristig kapitalbindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	<ul style="list-style-type: none"> • Refinansieringsrisken hanteras genom mandat för kapitalbindning uttryckt som att andelen förfallande lån inom varje tolv månadersperiod maximalt får uppgå till 40 procent av total portfölj • Kostnadseffektiv och väl avvägd diversifiering av skuldportföljen eftersträvas
MOTPARTSRISK Risk för ekonomiska konsekvenser till följd av att motparten inte fullgör sina åtaganden	Akademiska Hus exponering för motpartsrisik uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivatransaktioner då över-/undervärden uppstår.	<ul style="list-style-type: none"> • Exponering för motpartsrisik hanteras genom ett limit-system baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid • Vid derivatransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), så kallade CSA-avtal (Credit Support Annex), varigenom exponeringen reduceras högst väsentligt
VALUTARISK Risk att det ekonomiska resultatet varierar till följd av valutakursförändringar	Akademiska Hus finansiering sker delvis i utländsk valuta och då uppstår en exponering för valutarisk.	<ul style="list-style-type: none"> • Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Valutakurssäkring sker med hjälp av valuta-termins- eller valutaränteswapavtal

Känslighetsanalys, se sidan 68, not 3 på sidan 79 och not 12 på sidan 86.

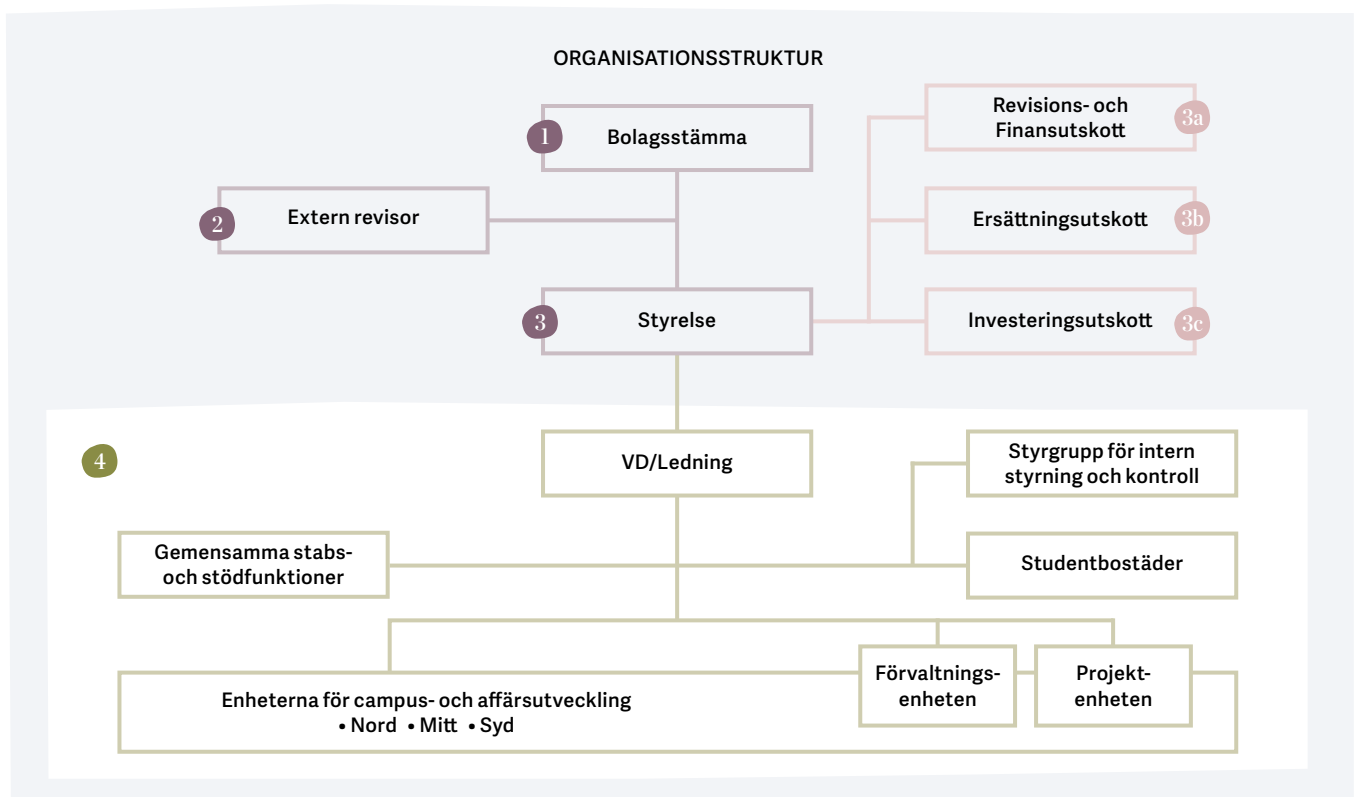
Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en förankrad strategi och tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan styrs verksamheten på ett effektivt sätt mot våra mål.

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas av näringsdepartementet på uppdrag av utbildningsdepartementet som är huvudman. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy

och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och bolagsordningen. Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 57.



AKADEMISKA HUS UPPDRAG ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på

affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

1 BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman aktieägaren utövar sitt inflytande. Vidare är det stämman som utser styrelse och revisor. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy äga rum före den 30 april varje år. Kallelse till årsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Riksdagsledamöter och allmänhet har rätt att delta och ska anmäla sitt deltagande såsom beskrivs i kallelsen.

Årsstämma 2019

Årsstämma hölls den 29 april 2019. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Christine Leandersson, näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2019

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2018 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 1 663 miljoner kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var beslut om Akademiska Hus ekonomiska mål, fastställande av principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseordförande och styrelseledamöter samt revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Årsstämma 2020

Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2020 i Stockholm.

2 REVISORER

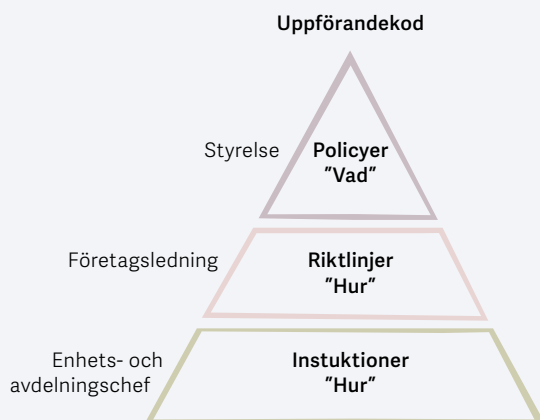
På årsstämman 2019 beslutades att välja Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2020 med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De utför också förvaltningsrevision samt en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer regeringens *Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare* och lägger fram sina uttalanden för stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst två utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande ledningens närvaro.

Akademiska Hus har ingen internrevisionsfunktion. Istället har ledningen avsatt dedikerade resurser med uppgift att utveckla och förstärka området för intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus där revisions- och finansutskottet erhåller löpande återrapportering kring arbetet. Det är styrelsens bedömning att det bästa sättet för att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på området. Det är därför styrelsens fortsatta bedömning att något behov inte finns av en internrevisionsfunktion. Beslutet tas årligen upp för ny prövning.

3 STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltningen av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen som fastställer

STYRINGSSTRUKTUR



Exempel på externa styrande regelverk:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS
- Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet
- FN Global Compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards
- Börsregler

Exempel på interna styrande regelverk:

- Arbetsordning för styrelse och utskott
- Vd-instruktion
- Uppförandekod
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Investeringspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Affärsetisk riktlinje
- Jämställdhets- och mångfaldsplan

hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av Avdelningen för bolag med statligt ägande vid Näringsdepartementet. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar, styrelsens sammansättning samt genomförda styrelseutvärderingar. Även ägarens förväntan på mångfald i styrelser enligt ägarpolicyn beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden.

Styrelsens sammansättning

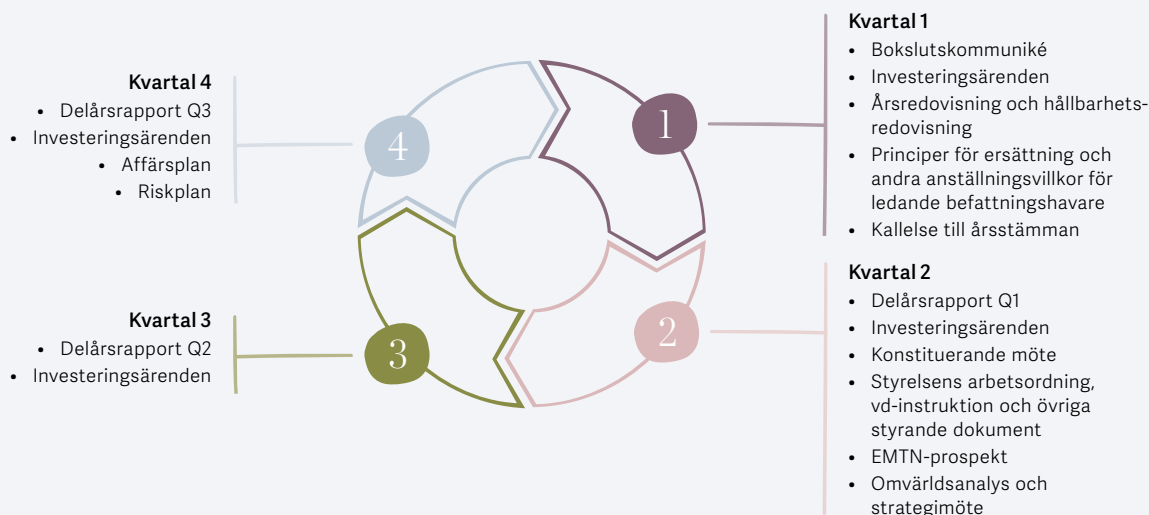
Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2019 av

sju stämموvalda ledamöter. Vid årsstämman den 29 april 2019 beslutades att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska vara sju stycken. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sju ledamöter. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens och bakgrund för bolagets styrning och att styrelsen som helhet har erfarenhet av för bolaget viktiga områden såsom bolagsstyrning, företagsledning, fastighetsbranschen, universitets- och högskoleområdet, förändrings- och utvecklingsarbete samt finansiell kompetens.

Styrelsens arbete under 2019

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel, se nedan. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen exempelvis haft särskilt fokus på frågor som rör innovation, digitalisering, risk och intern kontroll, informationssäkerhet samt klimatmålen. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2019 har tio ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen på nästa sida.

STYRELSENS ÅRSCYKEL



Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	10/10
Anders Larsson	7/10
Anna Magnusson	9/10
Britta Burreau	10/10
Christer Nerlich	10/10
Ingemar Ziegler	9/10
Peter Gudmundson	10/10
Thomas Jennlinger	10/10
Örjan Wikforss	10/10

Styrelsens utskott

Styrelsen har inrättat tre utskott i syfte att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom utskottens respektive fokusområde. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman. Vid utskottsmöten kan representanter från verksamheten såsom vd, ekonomi- och finansdirektör, HR-direktör, marknadsområdesdirektör och projektdirektör, delta som föredragande.

- 3a** Revisions- och finansutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och riskplan.
 - övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
 - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
 - löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
 - hålla sig informerade om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
 - bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Under 2019 har intern styrning och kontroll fortsatt varit i fokus där utskottet särskilt följt utvecklingen av riskhanteringsprocessen. Vidare har utskottet fört diskussioner om relevanta redovisningsregelverk. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	7/7
Britta Burreau	7/7
Peter Gudmundson	7/7

- 3b** Ersättningsutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare.
 - ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
 - följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut.
 - vara samrådsorgan åt vd i fråga om successionsplanering och tillsättning av ledande befattningshavare.
 - föreslå styrelsen lämpliga anställningsavtalsmallar för ledande befattningshavare.

Under 2019 har ersättningsutskottet även följt upp utförda HR-aktiviteter. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	3/3
Anna Magnusson	3/3
Ingemar Ziegler	3/3

- 3c** Investeringsutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- bereda och analysera förslag till större investeringar.
 - bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
 - bistå företagsledningen vid framtagande av en investeringsstrategi.

Under 2019 har utskottet fortsatt arbetet med att utveckla och förbättra investeringsprocessen. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	8/8
Ingemar Ziegler	8/8
Örjan Wikforss	8/8

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras även om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Verkställande direktör och företagsledning

Vd eller vice vd i vd:s ställe, ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av elva medlemmar inklusive vd. Företagsledningen är ett informations- och beslutsforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör ofta styrgrupp för strategiskt viktiga projekt. I företagsledningen ingår, utöver vd, ekonomi- och finansdirektör, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling, HR-direktör samt chefsjurist, som samtliga rapporterar direkt till vd. Bolagets chefsjurist är sekreterare i företagsledningen. Företagsledningen har en jämn fördelning mellan antalet kvinnor och män.

Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom fyra verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnytta, säkerställa hållbar och effektiv drift samt driva energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektenheten ansvarar för en effektiv projektleverans med fokus på kundnytta, säkerställa hög beställar- och projektledarkompetens samt skapa förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelat på tre geografiska områden, Nord, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av framtidens kunskaps- och lärandemiljöer, strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar. Studentbostäder, som under 2018 blev en fristående enhet, ansvarar för arbetet med att utveckla campusenära student- och forskarbostäder. Organisationen sätter förvaltningsaffären i fokus, ger förutsättning att realisera våra strategiska mål samt möjliggör att snabbare och mer effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden.

Gemensamma stabs- och stödfunktioner

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stabs- och stödfunktioner med olika specialistkompetens. HR inkluderat gemensam service, innovation och hållbar utveckling, kommunikation samt juridik inkluderat inköp sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi, finans, IT, analys och värdering, riskkontroll, controlling och risk management är underställda ekonomi- och finansdirektör som i sin tur sorterar under vd.

Styrgrupp för intern styrning och kontroll

Under 2019 har en styrgrupp för intern styrning och kontroll inrättats. Styrgruppen utgör ett stöd för vd för att utveckla arbetet med styrning, riskhantering och intern kontroll. Gruppen består av vd, ekonomi och finansdirektör, chefsjurist samt processutvecklare för intern styrning och kontroll. Utvecklingen sker i nära samarbete med revisions- och finansutskott.

HÅLLBAR STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ansvarig för att, baserat på ägarens anvisningar, fastställa strategi och mål för bolagets verksamhet. Som stöd finns en genomarbetad struktur för hur styrning av Akademiska Hus ska ske där hållbarhet ingår som en central del.

Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamma strategidagar. I fastställd strategi har hållbarhetsperspektivet fullt ut integrerats i en hållbar målsättning. I detta ingår de globala målen för hållbar utveckling i linje med ägarens förväntan. Utöver strategin har också separata klimatmål definierats.

Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande styrkort. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt gemensamma stabs- och stödfunktioner. I plan och styrkort konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå både strategiska mål och klimatmål samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp.

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING



Uppföljning av upprättad affärsplan görs löpande via vd:s kvartalsrapportering till styrelsen. Vidare hålls kvartalsvisa avstämningar på enhetsnivå med ansvariga för respektive verksamhetsenhet och gemensamma stabs- och stödfunktioner. Respektive medarbetares möjlighet att både bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är en utvecklad form av medarbetarsamtal.

Styrelsen är även ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen årligen relevanta policyer och styrande dokument (se bild på styrningsstruktur på sidan 52). Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSSELBLÅSARFUNKTION

Akademiska Hus har en uppförandekod som översiktligt beskriver hur medarbetare ska agera affärsetiskt. En grundläggande förutsättning är att agera i förenlighet med FN Global Compacts principer, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som utgår från reglerna i Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit frågor eller misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas.

I alla upphandlingar bifogas en uppförandekod för leverantörer som varje anbudsgivare ska ta del av, acceptera samt tillse att denna även följs av eventuella underleverantörer.

Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visseblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2019 har inga rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visseblåsningfunktionen eller direkt från medarbetare.

ERSÄTTNINGAR

Principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning har beslutats av stämman. Principerna är förenliga med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppstår inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 83 för information om ersättningar.

Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Riktlinjer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare för 2020 kommer att anpassas efter den uppdatering av svensk kod för bolagsstyrning som gäller från 1 januari 2020.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 60 och noterna 10 och 11.

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen vilket regleras i den svenska aktiebolagslagen och Koden. Följande avsnitt har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, vilket syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Den interna kontrollen inom Akademiska Hus tar utgångspunkt i COSO Framework for Internal Control som utgör ett etablerat ramverk.

Under 2019 har även en intern genomlysning genomförts i syfte att skapa en bild av nuläget, både avseende vad som fungerar väl och vad som kan förstärkas, där revisions- och finansutskott tagit del av resultatet.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön i organisation, beslutsvägar samt ansvar och roller. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning, instruktion för ekonomisk rapportering, plan för hantering av finansiella risker samt policy. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen.

Styrelsens ansvar och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Ekonomi- och finansdirektören ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är utformade i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Det finns inom Akademiska Hus en etablerad process för att identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en riskägare. Riskhantering utgör en integrerad del av verksamhetsstyrningen där riskanalyser genomförs på både företagsövergripande nivå och enhetsnivå. De väsentliga risker som identifieras dokumenteras tillsammans med åtgärder i affärs- och verksamhetsplaner för att möjliggöra uppföljning. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 47–50.

Riskbedömning för att identifiera och utvärdera de processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker löpande. Risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse.

Kontrollaktiviteter

Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker. Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka och hantera risker för att väsentliga fel uppstår i den finansiella rapporteringen består av såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturor och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet.

I IT-system som används för den finansiella rapporteringen finns inbyggda automatiska kontroller för att säkra en tillförlitlig finansiell rapportering. Dessutom finns processer och kontroller avseende den generella IT-miljön kring exempelvis systembehörighet, systemuppdateringar och rutiner för säkerhetskopiering. I takt med att den digitala transformationen genomförs blir fungerande IT-processer och informationssäkerhet allt viktigare.

Akademiska Hus arbetar löpande med att förbättra processer kopplade till finansiell rapportering. Som en del i att utveckla och förstärka intern kontroll pågår arbete med att dokumentera och formalisera kontroller inom processer som baserat på riskanalys bedömts väsentliga för finansiell rapportering.

Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policyer och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls fyra gånger om året, lokala informationsmöten för alla medarbetare och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskott samt styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskott löpande återkoppling kring de initiativ som bedrivs i syfte att löpande förstärka och utveckla intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus som helhet. Revisions- och finansutskottet ges även regelbunden återkoppling från de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser avseende intern kontroll.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i statens ägarpolicy. Finansiell information i form av årsredovisning och bokslutskommuniké finns tillgänglig på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och utvärdering av att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningarna. I dessa fångas förbättrings- och utvecklingsmöjligheter upp.

Vid varje bokslutstillfälle har vd och ekonomi- och finansdirektör genomgång med ansvarig för respektive verksamhetsenhet för att följa upp och diskutera resultat och viktiga affärsrelaterade frågeställningar. Stabs- och stödfunktionernas ekonomiska utfall följs också upp.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika utskotten. Revisions- och finansutskottet har ett särskilt ansvar för att följa upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen där frågor rörande fastighetsvärdering och skuldportfölj är särskilt väsentliga.

Vidare utvärderar bolagets externa revisorer den interna kontrollen som del av den årliga revisionen varefter rekommendationer lämnas. Akademiska Hus inkluderar dessa rekommendationer i det löpande arbetet med att utveckla och förstärka intern kontroll. Vidare utförs, vid behov, separata utvärderingar av särskilda fokusområden vilket har skett under 2019.

Avsteg från koden valberedning (Kodregel 1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1 och 10.2)

Koden är främst skriven för bolag med spritt ägande. I dessa är valberedningen i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de statliga bolagen ersätts reglerna om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt statens ägarpolicy.

Redovisning av styrelse ledamöters oberoende (Kodregel 4.5)

Kodregeln är till för att skydda minoritetsägare i aktiebolag, vilket inte är applicerbart på statligt helägda bolag.

Styrelse

**ANITRA STEEN**

Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet och investeringsutskottet.

Född: 1949

Övriga uppdrag: Styrelseordförande AFA Försäkring och Teracom Group AB. Styrelseledamot Attendo AB, Oral Care AB, Baven AB och Pressens Opinionsnämnd.

Tidigare befattningar: Departementsråd finansdepartementet, statssekreterare utbildningsdepartementet och finansdepartementet, generaldirektör Verket för högskoleservice och Riksskatteverket samt vd Systembolaget AB. Styrelseordförande Stockholms universitet samt styrelseledamot SAS, Södersjukhuset, Lantmännen, PostNord m. fl.

Utbildning: Fil. Kand.

**BRITTA BUREAU**

Ledamot sedan 2014.

Född: 1964

Befattning: Vd för KPA AB och KPA Pensionsförsäkring AB.

Övriga uppdrag: Ordförande Scouterna.

Ledamot i Folksam koncernledning. Styrelseordförande i KPA Pensionsservice AB.

Tidigare befattningar: Vd Nordea Liv och Senior Manager på Accenture. Styrelseledamot inom Nordea Liv koncernen och styrelsemedlem Svensk Försäkring.

Utbildning: Civilingenjör och Executive MBA-Finance.

**PETER GUDMUNDSON**

Ledamot invald 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Rektor KTH, prodekanus KTH, prefekt KTH, vd SICOMP, konsult Tre Konsulter AB och forskare Brown Boveri Research Centre i Schweiz.

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.

**ANNA MAGNUSSON**

Ledamot invald 2018.

Född: 1977

Befattning: Departementsråd näringsdepartementet, chef avdelningen för bolag med statligt ägande.

Tidigare befattningar: Departementsråd finansdepartementet, ämnessakkunnig finansdepartementet och bolagsjurist Sveaskog Förvaltnings AB.

Utbildning: Jur. Kand.

**CHRISTER NERLICH**

Ledamot invald 2017.

Ordförande revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning: Chef Ekonomi och finans Vasakronan.

Tidigare befattningar: Chef Ekonomi och finans AP Fastigheter samt Corporate finance NewSec.

Utbildning: Civilekonom.

**ÖRJAN WIKFORSS**

Ledamot invald 2017.

Född: 1950

Befattning: Vd i Arkitekturanalys AB.

Övriga uppdrag: Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan, styrelseledamot i Tengbomgruppen AB och ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Professor i projektkommunikation, KTH. Vd i FFNS Arkitekter och Wikforss Arkitektkontor.

Utbildning: Arkitekt, tekn. dr. och professor.

**INGEMAR ZIEGLER**

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947

Befattning: Vd IZAB.

Tidigare befattningar: Vd AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning, Stockholms Mark och Lokaliseringsbolag.

Finanssekreterare Stockholms stad.

Utbildning: Fil. Kand.

**THOMAS JENNINGER**

Arbetsgagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Teknisk förvaltare Akademiska Hus.

Utbildning: Teknisk förvaltare.

**ANDERS LARSSON**

Arbetsgagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.

REVISORER

Helena Ehrenborg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). Huvudansvarig revisor sedan 2018.

Auktoriserad revisor. **Född:** 1965 **Utbildning:** Civilekonom. **Övriga revisionsuppdrag, ett urval:** Vasakronan AB, Jernhusen AB, HSB Riksförbund, Pandox AB och Atrium Ljungberg.

Företagsledning

**KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON**

Vd. Anställd 2011.

Född: 1956

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sveaskog, Hemnet Group AB och vice ordförande Win Win Gothenburg. Sustainability Award.

Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.

Utbildning: Civilekonom.

**CATARINA FRITZ**

Ekonomi- och Finansdirektör samt vice vd. Anställd 2016.

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Green Cargo.

Tidigare befattningar: Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen. Ekonomichef Investor.

Utbildning: Civilekonom.

**JONAS BJUGGREN**

Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.

Född: 1974

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Kungsleden AB.

Tidigare befattningar: Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.

Utbildning: Civilingenjör.

**PETER BOHMAN**

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.

Född: 1972

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Luleå Science Park, SLU Holding och Realus AB.

Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.

Utbildning: Civilekonom.

**ÅSA HENNINGE**

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2019.

Född: 1971

Tidigare befattningar: Vd Västbygg Projektutveckling, analyschef Svefa, projektledare Skanska Nya Hem och marknadsansvarig Lundbergs.

Utbildning: Civilingenjör.

**ULF DÄVERSJÖ**

Direktör Innovation och hållbar utveckling.

Anställd 2014.

Född: 1979

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Accessy AB.

Tidigare befattningar: Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting och Global Purchaser Arla Foods.

Utbildning: Civilekonom.

**HAYAR GOHARY**

Projektdirektör. Anställd 2007.

Född: 1975

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Håll nollan.

Tidigare befattningar: Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.

Utbildning: Civilingenjör.

**MAGNUS HUSS**

Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.

Född: 1967

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Byggherrarna.

Tidigare befattningar: Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.

Utbildning: Gymnasieingenjör.

**MARIE HALLANDER LARSSON**

HR-direktör. Anställd 2017.

Född: 1961

Övriga uppdrag: Brunmåla Hästklänik AB

Tidigare befattningar: HR-direktör Försäkringskassan, Swedbank AB, Posten AB, Scandic Hotels AB och Wedins AB.

Utbildning: Fil.Kand.

**CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST**

Chefsjurist. Anställd 2004.

Född: 1968

Tidigare befattningar: Advokat, advokatfirman Glimstedt och Hovrättssaccessor, Hovrätten för Västra Sverige.

Utbildning: Jur.kand.

**CECILIA WIDE**

Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand.

Övrig information

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Riktlinjer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare för 2020 kommer att anpassas efter den uppdatering av svensk kod för bolagsstyrning som gäller från 1 januari 2020.

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Regeringskansliet uppbär ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2019.

PENSIONER

Akademiska Hus har för verkställande direktören Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, eller så kallade ”10-taggarlösningar” med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med verkställande direktören, Kerstin Lindberg Göransson, har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företags sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalad ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företags sida utgår avgångsersättning med ytterligare 12 månader. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona. Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 10 på sidorna 82–83.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

Ett antal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd, där så erfordras, är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är en tillståndspliktig anläggning för forskning i förbränningsteknik, samt ett antal anmälningspliktiga anläggningar avseende energiproduktion och avlopp.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, anges på sidan 111.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt. Med anledning av detta har bolagets krisgrupp aktiverats. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att kunna parera det som sker. I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid-19 är begränsad givet bolagets verksamhet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 13,4 miljarder kronor. Fastighetsportföljen förväntas öka med cirka 7,5 miljarder kronor under de närmaste tre åren. Driftöverskottet kommer att öka i takt med att nya fastigheter driftsätts och vårt effektiviseringsarbete fortskrider samtidigt som vi drar nytta av våra stordriftsfördelar. Ett gott kassaflöde begränsar vårt nyfinansieringsbehov till drygt 2,5 miljarder den kommande treårsperioden. Avkastningen på såväl eget som operativt kapital prognosticeras utan framtida värdeförändringar och förväntas därmed öka under perioden, i takt med att våra stora pågående projekt börjar ge avkastning.

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2019, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel och att koncernens soliditet ska uppgå till 35 till 45 procent. Avkastningen på operativt kapital för 2019 uppgick till 10,3 procent. Vid utgången av 2019 uppgick soliditeten till 45,7 procent i koncernen och till 18,5 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 44,7 procent i koncernen och 15,7 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	744 112 503 kronor
Årets vinst	1 977 916 813 kronor
Summa	2 722 029 316 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 905 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 817 029 316 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2020 i Stockholm.

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4§ AKTIEBOLAGSLAGEN

Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 217		6 217
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 096		-2 096
DRIFTÖVERSKOTT	4 121		4 121
Centrala administrationskostnader	-70		-70
Ränteintäkter	43		43
Räntekostnader	-420		-420
Tomträttsavgälder	-84		-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 589		3 589
Värdeförändringar fastigheter	3 872	-3 864	8
Värdeförändringar finansiella instrument	-503	165	-338
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	6 957	-3 699	3 259
Skatt/aktuell skatt	-1 300	762	-538
RESULTAT EFTER SKATT	5 658	-2 937	2 721
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			1 905

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 29 april 2019 uppgick till 1 663 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	4	6 050 479	5 927 669	6 050 479	5 927 669
Övriga förvaltningsintäkter	5	166 368	189 034	262 112	190 458
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		6 216 847	6 116 703	6 321 591	6 118 127
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-891 203	-893 634	-886 942	-890 451
Underhållskostnader		-618 912	-676 387	-618 912	-676 387
Fastighetsadministration		-429 968	-372 395	-409 802	-364 869
Tomträttsavgäld	6	—	-84 382	-84 128	-84 382
Övriga förvaltningskostnader	6	-155 857	-151 754	-155 842	-165 575
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	7, 8	-2 095 939	-2 178 553	-2 155 626	-2 181 664
DRIFTÖVERSKOTT		4 120 908	3 938 151	4 156 966	3 936 464
Centrala administrationskostnader	7	-70 466	-78 069	-70 466	-78 069
Utdelning från andelar i dotterbolag		—	—	818 500	—
Ränteintäkter	9	43 361	32 057	43 361	32 057
Räntekostnader	9	-420 357	-299 929	-505 611	-391 861
Tomträttsavgäld	9	-84 128	—	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	8	—	—	-1 580 198	-1 315 493
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	10, 11, 30	3 589 317	3 592 206	2 862 551	2 183 097
Värdeförändringar fastigheter	12	3 871 504	2 585 030	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	9	-503 467	-359 632	-503 467	-359 632
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		6 957 354	5 817 604	2 359 084	1 823 465
Bokslutsdispositioner	14	—	—	-36 706	-137 557
RESULTAT FÖRE SKATT	15	6 957 354	5 817 604	2 322 378	1 685 908
Skatt	16	-1 299 502	-503 659	-344 461	-191 615
ÅRETS RESULTAT	17	5 657 852	5 313 945	1 977 917	1 494 292
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 657 852	5 313 945	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
ÅRETS RESULTAT		5 657 852	5 313 945	1 977 917	1 494 292
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	28	—	-6 814	—	-6 814
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	30	-84 178	-39 772	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	17 341	8 193	—	—
Summa övrigt totalresultat		-66 837	-38 393	0	-6 814
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 591 015	5 275 552	1 977 917	1 487 478
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 591 015	5 275 552	—	—

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2019

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 589 Mkr (3 592). Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 872 Mkr (2 585), en ökning med 1 287 Mkr jämfört med 2018. Effekten av värdeförändringen reduceras dock av ökade kostnader relaterade till finansiella poster samt av att årets skattekostnad är högre jämfört med föregående år då bolagsskattesatsen sänktes.

Driftöverskottet har förbättrats jämfört med föregående år till 4 121 Mkr (3 938) främst förklarad av driftsättningar under 2018 som gav effekt under 2019. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,0 procent. Driftöverskottet har påverkats positivt av förändrad redovisningsprincip avseende tomträttsavgäld med 84 Mkr. Förändringen påverkar ej årets resultat.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 6 050 Mkr (5 928). Huvuddelen av ökningen är relaterat till driftsättningar under 2018 som gav full effekt 2019, framförallt avseende Biomedicum, Polishögskolan i Flemingsberg samt studentbostäder vid KTH.

I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 0,3 procent jämfört med föregående år, exkluderat förändringen i vakanser har hyresintäkterna ökat med 2,2 procent.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 166 Mkr (189). Minskningen beror huvudsakligen på lägre volym utförda tjänster åt hyresgäster vilket ger motsvarande påverkan på övriga förvaltningskostnader.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen vid utgången av 2019 var 2,2 procent (1,7) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 141 Mkr (139). Den ökade ekonomiska vakansgraden är hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet som beror på driftsättningen av Biomedicum. Vakanserna relaterat till area uppgick vid utgången av året till 125 000 (144 000) kvadratmeter vilket är 3,8 procent (4,3) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3).

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat och uppgick till 1 510 Mkr (1 570). De lägre kostnaderna beror både på något lägre driftkostnader samt lägre underhållskostnader.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 891 Mkr (894) utgör mediaförsörjning 576 Mkr (595) vilket motsvarar 174 kr/kvm (177) för de senaste 12 månaderna.

Underhållskostnaderna minskade jämfört med föregående år och uppgick till 619 Mkr (676). Minskade kostnader avser främst projektunderhåll. I ett jämförbart bestånd minskade drift- och underhållskostnaderna med 2,6 procent.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetsadministration uppgick till 430 Mkr (372). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till helårseffekter av rekryteringar relaterat till strategiska beslut och förändrad organisation. I övrigt har kostnader för utvecklingsarbete relaterat till innovation, nya affärskoncept och vår IT-levelerans ökat jämfört med föregående år. Central administration har minskat till 70 Mkr (78).

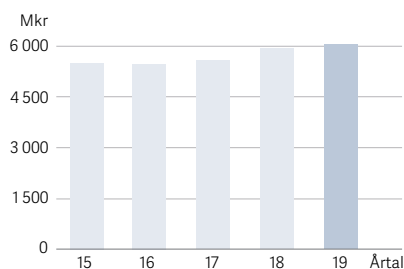
RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 377 Mkr (268) för året vilket motsvarar en räntesats på 1,21 procent (0,97). Ökningen förklaras främst av att högre stibor har medfört en ökad kostnad för lån till rörlig ränta. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 86 Mkr (92) för året. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 65.

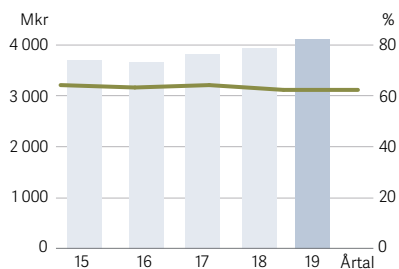
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 december 2019 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 3 872 Mkr, en ökning med 1 287 Mkr jämfört med samma period 2018.

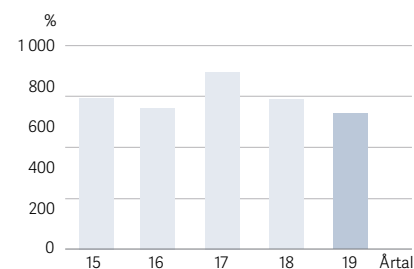
STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



Ökningen gentemot jämförelseperioden förklaras framförallt av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för delmarknader med stort genomslag på värdet inom bolaget. Resterande del förklaras av övrig värdeförändring som är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,38).

De största värdeförändringarna noteras i marknadsområde Mitt samt Syd och då framförallt i Stockholmsregionen, men även i Göteborgs- samt Lundregionen. Det beror generellt på att hyresutvecklingen varit positiv i Stockholmsregionen samt större värdepåverkan vid sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för samtliga nämnda delmarknader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -503 Mkr (-360) vilket förklaras av lägre långa marknadsräntor och flackare avkastningskurva under året. Derivatportföljen består till stor del av ränteswappar som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Under året har en omstrukturering i swappportföljen genomförts där ränteswappar med framtida start har stängts och nya ränteswappar har ingåtts. De stängda swapparna har haft negativa marknadsvärden vilka har realiserats, framförallt under det fjärde kvartalet. Akademiska Hus ränterisikexpo-nering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivatet ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivatet. En del av räntederivatet realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade kassaflöden för räntederivat hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,41 procent. Diagrammet till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgick per sista december till 1,62 procent. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 665 procent (736), se diagram på sidan 64.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,07	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	0,14	0,09
Finansnetto, %	1,21	0,97
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,39	1,33
Total finansieringskostnad, %	2,60	2,30

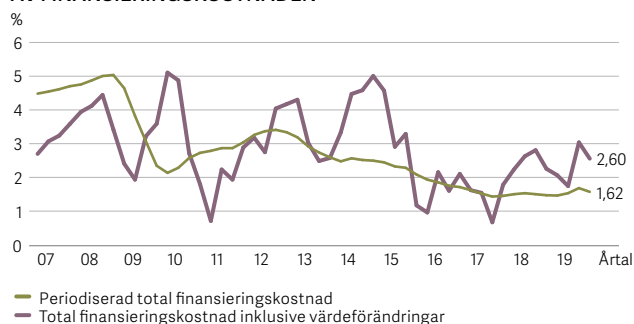
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD I MKR

	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-343	-278
Räntenetto derivat	-46	-27
Övriga räntekostnader	-74	-55
Aktiverade ränteutgifter projekt	86	92
Totalt räntenetto	-377	-268
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– realiserade	-263	-160
– realiserade	-339	-39
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	98	-160
Totala värdeförändringar	-503	-360
Tomträttsavgäld	-84	—
Redovisat finansnetto	-965	-628

SKATT

Bolagsskatten har 2019 i ett första steg sänkts till 21,4 procent och sänks ytterligare till 20,6 procent år 2021. Årets aktuella skatt 336 Mkr har beräknats till 21,4 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att den uppskjutna skatteskulden har beräknats till 20,6 procent. Ränteavdragen i bolagssektorn har begränsats från och med 1 januari 2019. De nya reglerna har ingen påverkan på årets skatt.

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	3 929	—	3 929	—
Förvaltningsfastigheter	12, 13, 15	91 423 889	85 865 127	45 318 125	44 373 630
Tomträtt		2 736 336	—	—	—
Inventarier och installationer	18	21 467	23 219	21 467	23 219
Andelar i koncernföretag	19	—	—	650	650
Derivatinstrument	20, 21, 22	4 303 565	1 614 260	4 303 565	1 614 260
Övriga långfristiga fordringar	22, 23	504 052	430 333	504 052	430 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 993 238	87 932 939	50 151 789	46 442 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	24	538 450	651 707	538 450	651 707
Fordringar hos dotterbolag		—	—	818 650	—
Aktuell skattefordran		48 937	35 340	48 937	35 340
Övriga kortfristiga fordringar	25	961 413	1 391 436	961 412	1 391 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	93 479	94 499	93 479	94 499
Derivatinstrument	21	13 507	66 847	13 507	66 847
Summa kortfristiga fordringar	20, 22	1 655 785	2 239 830	1 655 935	2 239 829
<i>Likvida medel</i>					
Kortfristiga placeringar		2 179 944	1 841 605	2 179 944	1 841 605
Likvida medel		2 157 014	1 462 187	1 338 129	1 462 043
Summa likvida medel	20, 27	4 336 958	3 303 792	3 518 073	3 303 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 992 743	5 543 623	5 992 508	5 543 477
SUMMA TILLGÅNGAR		104 985 982	93 476 561	56 144 296	51 985 569

FINANSIELLA RAPPORTER

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	28	—	—	—	—
Aktuariella vinster och förluster		-99 362	-32 525	—	—
Fond för verkligt värde	28	—	—	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		42 589 190	38 594 339	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	744 113	912 820
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 977 917	1 494 292
SUMMA EGET KAPITAL		46 759 778	42 831 764	6 991 979	6 677 063
Obeskattade reserver	14	—	—	4 380 469	4 343 763
SKULDER					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Lån	20, 21	30 016 478	28 261 967	30 016 478	28 261 967
Derivatinstrument	20, 21	1 660 203	941 330	1 660 203	941 330
Uppskjuten skatteskuld	16	12 575 646	11 629 682	2 205 706	2 197 442
Övriga långfristiga skulder	29	111 259	46 328	111 259	46 328
Långfristig skuld tomträtt		2 736 335	—	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	30	661 924	555 339	311 094	304 772
Summa långfristiga skulder		47 761 845	41 434 646	34 304 739	31 751 839
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		300 755	415 958	300 755	415 958
Skulder till koncernföretag		—	—	2 151	2 153
Skatteskulder	16	—	—	—	—
Övriga kortfristiga skulder	29	2 767 099	1 245 069	2 767 699	1 245 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 330 372	2 154 309	2 330 372	2 154 309
Lån	20, 21	4 931 757	5 258 691	4 931 757	5 258 691
Derivatinstrument	20, 21	134 374	136 124	134 374	136 124
Summa kortfristiga skulder		10 464 358	9 210 151	10 467 109	9 212 904
SUMMA SKULDER	32	58 226 203	50 644 798	44 771 848	40 964 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 985 982	93 476 561	56 144 296	51 985 569

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2019 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 91 424 Mkr, en ökning med 5 559 Mkr och 6,5 procent, jämfört med föregående årsskifte. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 3 865 Mkr (2 585). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 3 266 Mkr (2 842) och försäljningar om -1 572 Mkr (-6). Under det första kvartalet 2019 såldes del av fastigheten Ultuna 2:23, benämnd Stallarna, till SLU. Under fjärde kvartalet såldes del av fastigheten Studentkåren 4 till Blekinge nation samt fastigheterna Domherren 1 och Tre Vapen 7 till Fastighets AB Balder. Försäljningen av de sistnämnda fastigheterna gjordes via försäljning av aktier. Det genererade ett resultat om 819 Mkr i dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott,

hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent vilket innebär en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med föregående årsskifte.

Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behaftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 570 till 9 140 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

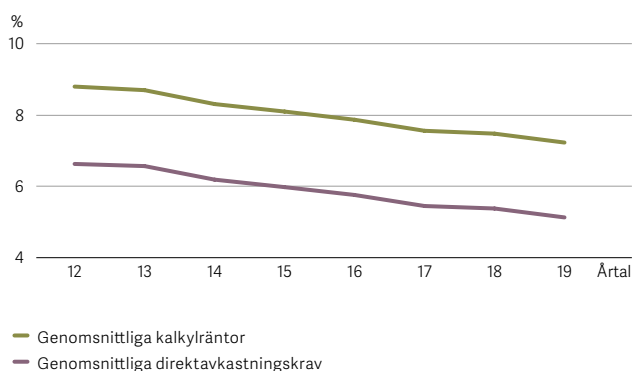
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	3 266	2 842
+ Förvärv	—	—
– Försäljningar	-1 572	-6
+/- Marknadsvärdeförändring	3 865	2 585
<i>Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav</i>	2 727	1 385
<i>Varav övrig värdeförändring</i>	1 138	1 200
Utgående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865

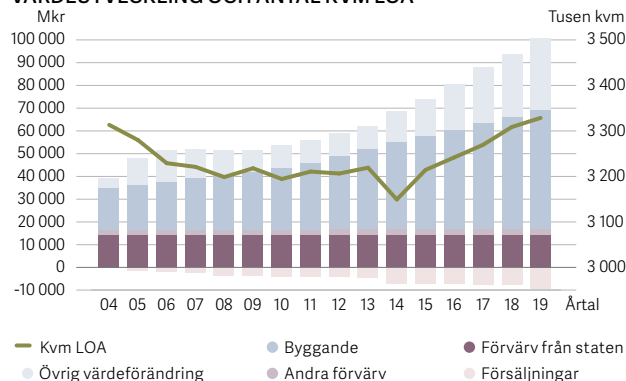
KÄNSLIGHETSANALYS

Utfall 2019	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2020	
	Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 872	17 463
Avkastning på eget kapital, procent	12,2	37,2
Avkastning på operativt kapital, procent	10,3	30,4
Soliditet, procent	45,7	50,5
Beläningsgrad, procent	36,0	30,2

UTVECKLING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



FINANSIERING

Kreditspreadar sjönk under inledningen av året och har sedan bibehållits på en låg nivå. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god. En mycket god likviditet har dock inneburit ett begränsat finansieringsbehov och aktiviteten i obligationsmarknaden har därför varit något lägre under året. Tre emissioner om totalt 2 700 Mkr har kunnat genomföras. En första grön obligation om 1 500 Mkr med fem års löptid i den svenska obligationsmarknaden stod för den största delen av årets emissioner. Därutöver har en 26-årig emission på cirka 700 Mkr möjliggjorts med investerare i Centraleuropa. Genom återköp av obligationer med kort återstående löptid har även en femårig emission om 500 Mkr kunnat genomföras. Under året har återköp av obligationer om totalt 2 300 Mkr genomförts, varav en del avsåg obligationsförfall redan under 2019.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 32 902 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 486 Mkr under året vilket till stor del förklaras av omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning (för mer information, se not 20, 21 och 28). Soliditeten uppgick per årsskiftet till 45,7 procent (45,8).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De senaste årens långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning och per årsskiftet uppgick den till 10,7 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår till 5 500 Mkr. Under 2019 har 3 500 Mkr av dessa förlängts med ett år så att löptiden uppgår till två år. Därutöver finns möjlighet till ytterligare en förlängning med ett år. Restande 2 000 Mkr i kreditfaciliteter har en löptid om 12 månader. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade vid årsskiftet. Utöver kreditfaciliteter uppgick överskottslikviditeten vid årsskiftet till 4 337 Mkr.

Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta, som utgör den långa portföljen, uppgick per årsskiftet till cirka 5 600 Mkr. Den långa portföljen bidrar till att bibehålla en förhållandevis lång räntebindning i totalportföljen på 6,8 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför dessa emissioner inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället till stor del med hjälp av räntederivat. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir således att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Tabellen nedan visar ränte- och kapitalbindning i delportföljerna per årsskiftet.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Bruttolåneskuld	-34 948	-33 521
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-2 568	-891
Likvida medel	4 337	3 304
Kortfristiga fordringar	277	692
Summa nettolåneskuld	-32 902	-30 416

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Mkr	Räntebindning, år 2019-12-31	Räntebindning, år 2018-12-31	Kapitalbindning, år 2019-12-31	Kapitalbindning, år 2018-12-31
Grundportfölj	3,6	4,1	8,5	8,5
Lång portfölj	20,9	21,8	20,9	21,8
Realränteportfölj	5,4	3,8	5,4	3,8
Total portfölj	6,8	7,3	10,7	10,8

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2018-01-01		2 135 000	2 134 950	6 814	-946	34 910 394	39 186 212
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 313 945	5 313 945
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-6 814	—	—	-6 814
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-31 579	—	-31 579
Summa totalresultat		0	0	-6 814	-31 579	5 313 945	5 275 552
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-1 630 000	-1 630 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 630 000	-1 630 000
UTGÅENDE BALANS 2018-12-31		2 135 000	2 134 950	0	-32 525	38 594 339	42 831 764
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 657 852	5 657 852
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-66 837	—	-66 837
Summa totalresultat		0	0	0	-66 837	5 657 852	5 591 015
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ²		—	—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 663 000	-1 663 000
UTGÅENDE BALANS 2019-12-31		2 135 000	2 134 950	0	-99 362	42 589 190	46 759 778

1) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

2) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2018-01-01		2 135 000	2 134 950	6 814	2 542 821	6 819 585
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 494 292	1 494 292
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-6 814	—	-6 814
Summa totalresultat		0	0	-6 814	1 494 292	1 487 478
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ¹		—	—	—	-1 630 000	-1 630 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-1 630 000	-1 630 000
UTGÅENDE BALANS 2018-12-31		2 135 000	2 134 950	0	2 407 113	6 677 063
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 977 917	1 977 917
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Summa totalresultat		0	0	0	1 977 917	1 977 917
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ²		—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
UTGÅENDE BALANS 2019-12-31		2 135 000	2 134 950	0	2 722 029	6 991 979

1) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

2) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		6 957 354	5 817 604	2 359 084	1 823 464
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	33	-3 926 102	-2 312 605	672 762	1 675 219
Betald skatt		-349 794	-377 666	-349 794	-377 666
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 681 459	3 127 333	2 682 052	3 121 017
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		507 523	-543 075	507 373	-543 076
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		330 177	414 155	330 175	420 474
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		837 700	2 998 413	837 548	2 998 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 180 449	-2 752 773	-3 180 449	-2 752 773
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		1 579 023	6 000	759 841	6 000
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 078	-23 316	-10 078	-23 316
Minskning av långfristiga fordringar		-73 719	-221 402	-73 719	-221 402
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 685 223	-2 991 491	-2 504 406	-2 991 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		14 518 116	17 863 274	14 518 116	17 801 644
Återbetalning av lån		-15 200 065	-19 875 925	-15 200 065	-19 814 295
Betald ränta		-387 162	-335 327	-387 162	-335 327
Realiserade derivat samt CSA		1 931 342	795 364	1 931 342	795 364
Utbetald utdelning		-1 663 000	-1 630 000	-1 663 000	-1 630 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-800 770	-3 182 614	-800 770	-3 182 614
ÅRETS KASSAFLÖDE		1 033 166	-3 175 692	214 425	-3 175 690
Likvida medel vid årets ingång		3 303 792	6 479 484	3 303 648	6 479 338
Likvida medel vid årets slut	27	4 336 958	3 303 792	3 518 073	3 303 648

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 681 Mkr (3 127). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 180 Mkr (2 753). Kassaflödet från investeringsverksamheten inkluderar en försäljning om 1 579 Mkr avseende del av fastighet Ultuna 2:23, fastigheterna Domherren 1, Tre Vapen 7 samt del av fastighet Studentkåren 4. Försäljning av förvaltningsfastigheter 2018 uppgick till 6 Mkr.

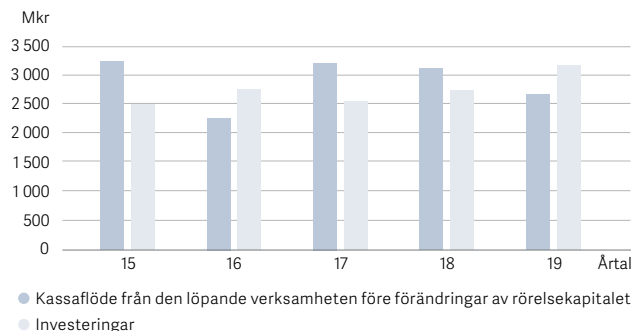
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -801 Mkr (-3 183). Det förbättrade kassaflödet beror på minskad nettoamortering och ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 033 Mkr (-3 176).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2015–2019 till 14 556 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 758 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Innehåll

NOT 1	Allmän information	75
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	75
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	79
NOT 4	Hysesintäkter	80
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	80
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/ Tomträttsavgäld	80
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	81
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	81
NOT 9	Finansiella intäkter och kostnader	82
NOT 10	Anställda och personalkostnader	82
NOT 11	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	84
NOT 12	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	84
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	86
NOT 14	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	87
NOT 15	Segmentrapportering	87
NOT 16	Skatt	89
NOT 17	Utdelning	90
NOT 18	Inventarier och installationer	90
NOT 19	Andelar i koncernföretag	91
NOT 20	Lån och finansiella instrument	92
NOT 21	Finansiell riskhantering (Koncernen)	96
NOT 22	Förfallostruktur fordringar	99
NOT 23	Övriga långfristiga fordringar	99
NOT 24	Hyses- och kundfordringar	99
NOT 25	Övriga kortfristiga fordringar	99
NOT 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100
NOT 27	Likvida medel	100
NOT 28	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	100
NOT 29	Övriga skulder	100
NOT 30	Avsättningar för pensioner	101
NOT 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103
NOT 32	Förfallostruktur skulder	103
NOT 33	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103
NOT 34	Ställda säkerheter	104
NOT 35	Eventualförpliktelser	104
NOT 36	Transaktioner med närstående	104
NOT 37	Händelser efter balansdagen	104

Noter

1 Allmän information

Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Göteborg.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten.

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

Samtliga belopp i annan valuta än svenska kronor har räknats om till balansdagens kurs.

2 Allmän redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2019. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2019

IFRS 16 Leasing – Effekt av införandet av standarden

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal enligt den förenklade övergångsmetoden från och med 1 januari 2019, det innebär att standarden inte kommer att tillämpas retroaktivt. Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Vid genomgången av koncernens leasingavtal har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen. Implementeringen av standarden innebär i allt väsentligt att leasingavtal avseende tomträtter kommer att redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden kommer dock att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas kommer inte jämförelsetalen för 2018 att räknas om. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkulld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingåtaganden avseende tomträtter redovisar koncernen nyttjanderätter till ett värde av cirka 2 736 Mkr och leasingkulder om cirka 2 736 Mkr per 1 januari 2019. Det blir ingen effekt av uppskjuten

skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16. Nyttjanderättstillgången kommer att redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderföretagets bokförda värde på aktier i dotterföretagen elimineras mot eget kapital inklusive kapitalandelen av obeskattade reserver i dotterföretagen.

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Akademiska Hus har denna funktion identifierats som verkställande direktören i moderföretaget.

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter.

Segmenten konsolideras enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet.

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen. Övriga förvaltningsintäkter redovisas i tillämpliga delar på samma sätt som hyresintäkterna. Dessa utgörs till största delen av intäkter som är en direkt följd av hyreskontrakten och består huvudsakligen av parkeringsintäkter, intäkter från tjänster åt hyresgäster och övriga förvaltningsuppdrag.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda planer

För förmånsbestämda pensionsplaner fastställs kostnaden för pensionsförmånen baserat på aktuariella beräkningar enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarie. Omvärderingar, inklusive aktuariella vinster och förluster, effekter från förändringar av tillgångstaket (asset ceiling) och avkastningen på förvaltningstillgångarna (exklusive räntekomponenten som redovisas i resultaträkningen) redovisas direkt i balansräkningen med en intäkt eller kostnad motsvarande periodens förändring i rapporten över totalresultatet i den period de uppkommer. Omvärderingar, som redovisas i övrigt totalresultat, påverkar balanserat resultat och kommer inte att återföras till resultaträkningen. Tjänstgöringskostnader från tidigare perioder redovisas i resultaträkningen i den period då planen ändras. Nettoräntan beräknas med tillämpning av diskonteringsräntan vid periodens början på den förmånsbestämda nettoskulden eller tillgången.

Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig bostadsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensionsförpliktelser. När det inte finns en fungerande marknad för sådana bostadsobligationer används istället marknadsräntan på statsobligationer med motsvarande löptid.

De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

- tjänstgöringskostnader (inklusive tjänstgöringskostnader innevarande period, tjänstgöringskostnader i tidigare perioder samt vinster och förluster avseende reduceringar och/eller regleringar)
- nettoräntekostnad eller nettoränteutäkt
- aktuariella vinster och förluster

De första två kategorierna redovisas i resultaträkningen som personalkostnad (tjänstgöringskostnad) respektive finansnetto (nettoräntekostnaden). Vinster och förluster relaterade till reduceringar och regleringar redovisas som tjänstgöringskostnader från tidigare perioder. Omvärderingar redovisas i övrigt totalresultat.

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet relaterat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser. Eventuella överskott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premiebetalningar till planen.

SKATT

Periodens skattekostnad (– intäkt) består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Riksdagen har sänkt bolagsskatten 2019 till 21,4 procent. Nästa sänkning sker 2021 till 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras.

Skattefordringar och skatteskulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att antingen erhålla eller betala ett nettobelopp eller erhålla betalning för fordran och betala skulden vid samma tidpunkt.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och realiserade kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och skulder redovisas som övriga förvaltningsintäkter respektive övriga förvaltningskostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i räntenettet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet. Vid fastighetsförsäljningar via bolag redovisas försäljningen vid tillrådet.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senast upprättade omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet som övrig förvaltningsintäkt/kostnad.

I det fall Akademiska Hus nyttjar del av en fastighet för egen administration, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en obetydlig del nyttjas för administrativa ändamål.

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagerfastighet, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Akademiska Hus har en intern process för fastighetsvärdering som är väl utvecklad och kvalitetssäkrad. Uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagets värderingsspecialister och fastställs slutligen av den verkställande direktören.

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. För ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsmodeller, se not 12.

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

<i>Datautrustning</i>	33%
<i>Inventarier och installationer</i>	20%
<i>Balanserade utgifter</i>	20%

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som driftkostnad respektive fastighetsadministration.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig förvaltningsintäkt respektive övrig förvaltningskostnad.

NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivningar görs i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig. Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de klassificeras enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörs-skulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld

tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

Tillgångar:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Samtliga derivat innehas i säkringssyfte och dessa redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Vissa av dessa derivat ingår i säkringspaketet, medan andra är så kallade fristående derivat.

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar faller under denna kategori. Tillgångarna klassificeras som hold to collect och Akademiska Hus nyttjar verkligt värdeoptionen för dessa placeringar. All värdeförändring i dessa poster redovisas i resultaträkningen under värdeförändringen.

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras under denna kategori.

Skulder:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Samtliga derivat innehas i säkringssyfte och dessa redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Vissa av dessa derivat ingår i säkringspaketet, medan andra är så kallade fristående derivat.

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Till denna kategori hör de obligationslån som ingår i säkringspaketet.

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt i balansräkningen till verkligt värde, inklusive transaktionskostnaden. Efter första redovisningstillfället värderas instrument i denna kategori till upplupet anskaffningsvärde. Till denna kategori hör obligationslån som inte ingår i säkringspaketet samt kortfristigt skuld.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av not 21.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på balansdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana marknadsnoteringar saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på balansdagen. Beräknade och bedömda verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras. Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värde-hierarkin för olika poster framgår av not 20.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till fakturerat belopp efter avdrag för eventuella nedskrivningar (kundförluster), vilket motsvarar upplupet anskaffningsvärde. Hyres- och kundfordringarnas förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Osäkra fordringar bedöms individuellt och eventuella nedskrivningar redovisas inom rörelsens kostnader.

Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde över totalresultatet ska nedskrivningsbehovsprövas. De flesta av Akademiska Hus tillgångar faller utanför detta krav då de redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, men eftersom Akademiska Hus kunder till största del är statliga myndigheter nedskrivningsbehovsprövas dessa fordringar inte eftersom beloppet inte anses få en materiell påverkan på resultatet.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med förfallotid på under tre månader. Dessa klassas som likvida medel eftersom de utgörs av extremt likvida företagscertifikat som omedelbart kan omsättas till ett värde av det bokförda beloppet. De kortfristiga placeringarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar med löptid över tre månader utgörs av räntebärande värdepapper och redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (orealiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot. I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga placeringar med löptid över tre månader ej som likvida medel.

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde med avseende på säkrad risk. Värdeförändringen redovisas i finansnettot. Lånefinansiering i utländsk valuta valutakränsas och effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställas. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdeförändring påverkar förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp. Finansieringskostnaden för förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande tid i anspråk att färdigställa belastar i sin helhet respektive års finansiella resultat.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser. Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnettot.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas i finansnettot. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansnettot. Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt i finansnettot. I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling av koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderivaten värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet. Effekterna av prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från finansnettot och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker med så kallad "Verkligt värdesäkring". Det innebär att såväl säkrad post/exponering som säkringsinstrumentet värderas till verkligt värde. Akademiska Hus använder så kallade valutaränteswapavtal för att säkra obligationer som emitterats i utländsk valuta. Detta sker i enlighet med finans- och riskpolicyn. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen vilket även medför att all redovisningsmässig ineffektivitet också hamnar i resultatet.

De krav som måste uppfyllas för att få tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 är ekonomiskt samband, kreditrisk och säkringsgrad. Ekonomiskt samband innebär att det måste finnas ett ekonomiskt samband mellan säkringen och den säkrade positionen. Akademiska Hus säkerställer att det finns ett ekonomiskt samband genom att de kritiska villkoren är samma för både säkring och säkrad position. Detta sker i samband med skuldemission. Det andra kravet är att kreditriskeffekter inte får dominera förändringen i marknadsvärde. Gällande kreditrisken kan Akademiska Hus konstatera att förändring i kreditrisk inte ger någon betydande effekt på säkringspaketets marknadsvärde. Akademiska Hus har en väldigt stabil rating och den kreditrisk som finns hanteras genom så kallade CSA-avtal. Det sista kriteriet innebär att bolaget måste fastställa säkringsgraden av sitt säkringspaket. Akademiska Hus säkringsgrad är 1:1 eftersom säkringarna görs som en direkt spegling av det underliggande säkringsobjektet.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS:er och

uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2019.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

Under året har 0 (0) fastigheter skrivits upp. Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5%
Byggnader	1,7%
Byggnadsinventarier	10%
Markinventarier	20%

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda

Moderföretagets pensionsantaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en försäkring för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra försäkringar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 12).

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19 görs ett antal antaganden bland annat för diskonteringsränta i nuvärdeberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhållanden, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 30).

Känslighetsanalys resultatpåverkan

Känslighetsanalysen visar hur resultatet före skatt, avkastningen på operativt kapital och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna påverkas vid förändringar av olika variabler. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Värdeförändringen i resultatet påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är realiserad. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktspportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procentenhet	61	0,6	458	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	59	-0,9	-748	-0,8
Driftkostnader, +/- en procentenhet	9	-0,1	-90	-0,1
varav mediaförsörjning	6	0,0	-45	0,0
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 397	-6,9	-5 397	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 949	7,2	5 949	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-7 567	-9,8	-7 567	-8,3
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	11 514	13,6	11 514	12,6

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Beloppen för förändrad kalkylränta och direktavkastning avser endast fastigheter som kassaflödesvärderats vilket är 79 174 Mkr (87%)

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 050 479 Tkr (5 927 669), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 095 939 Tkr (2 178 553).

De två största hyresgästerna är Karolinska Institutet och Lunds universitet som står för 12,2 procent respektive 10,1 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2019-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2020	291	278 424	5
2021	324	783 461	14
2022	194	584 457	10
2023	196	1 015 153	18
2024	66	446 400	8
2025	47	545 368	9
2026 och senare	164	2 039 734	35
Övrigt	350	59 802	1
Totalt	1632	5 752 799	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2019-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	4	523 452	9
30 000 – 70 000	32	1 360 092	23
10 000 – 30 000	132	2 223 386	39
7 500 – 10 000	44	388 951	7
5 000 – 7 500	64	398 119	7
2 500 – 5 000	105	396 171	7
< 2 500	901	402 826	7
Övrigt	350	59 802	1
Totalt	1632	5 752 799	100

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Parkeringsintäkter	72 103	68 407	72 104	68 408
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	94 555	1 424
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	36 510	31 843	36 510	31 843
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	55 488	83 371	55 488	83 370
Övrigt	2 267	5 413	3 455	5 413
SUMMA	166 368	189 034	262 112	190 458

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-16 359	-9 037	-16 359	-9 037
Tomträttsavgäld	—	-84 382	-84 128	-84 382
Utredningar	-29 854	-21 153	-29 854	-21 153
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-960	-13 821
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-23 426	-16 122	-23 426	-16 122
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-44 908	-77 534	-44 908	-77 534
Övrigt	-41 310	-27 908	-40 335	-27 908
SUMMA	-155 857	-236 136	-239 970	-249 957

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 095 939	-2 178 553	-2 155 626	-2 181 664
Centrala administrationskostnader	-70 466	-78 069	-70 466	-78 069
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 166 405	-2 256 622	-2 226 092	-2 259 733
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-580 060	-599 777	-580 060	-599 777
Fastighetsadministration	-94 535	-76 667	-94 535	-72 325
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-702 038	-776 509	-693 697	-790 330
Tomträttsavgäld	—	-84 382	-84 128	-84 382
Fastighetsskatt	-10 672	-3 775	-10 672	-3 775
Personalkostnader	-493 192	-453 886	-477 107	-453 886
Avskrivningar	—	-6 368	—	—
Övriga kostnader	-285 908	-255 258	-285 893	-255 258
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 166 405	-2 256 622	-2 226 092	-2 259 733

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastigheter	—	—	-1 571 857	-1 309 125
Inventarier och installationer	—	—	-8 341	-6 368
SUMMA	0	0	-1 580 198	-1 315 493

I koncernen redovisats avskrivningar som fastighetsadministration och driftkostnad.

9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	43 361	32 057	43 361	32 057
Räntekostnader	-420 357	-299 929	-505 611	-391 861
TOTALT RÄNTENETTO	-376 996	-267 872	-462 250	-359 804
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-262 627	-159 991	-262 627	-159 991
Verkligt värdesäkringar	98 091	-160 492	98 091	-160 492
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-164 536	-320 483	-164 536	-320 483
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-338 931	-39 149	-338 931	-39 149
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-338 931	-39 149	-338 931	-39 149
Tomrättsavgäld	-84 128	—	—	—
FINANSNETTO	-964 591	-627 504	-965 717	-719 436

10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2019	2018
AKADEMISKA HUS AB		
Kvinnor	160	151
Män	330	329
KONCERNEN TOTALT	490	480

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 33 procent (31).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 7 (7) stämмоvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 3 (3) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 33 procent (33). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 6 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, ekonomi- och finansdirektör och vvd, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling, HR-direktör samt chefsjurist.

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 8 463 Tkr (7 239). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	8 069	7 904	8 069	7 904
Övriga anställda	294 637	278 990	294 637	278 990
SUMMA	302 706	286 894	302 706	286 894
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	4 747	4 662	4 747	4 662
(varav pensionskostnader)	(2 212)	(2 179)	(2 212)	(2 179)
Övriga anställda	141 477	147 886	141 477	147 886
(varav pensionskostnader)	(48 698)	(59 622)	(48 698)	(59 622)
SUMMA	146 224	152 548	146 224	152 548
(varav pensionskostnader)	(50 910)	(61 801)	(50 910)	(61 801)

Noter

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2019				2018			
		Styrelse- arvode	Investerings- utskott	Ersättnings- utskott	Revisions- och finans- utskott	Styrelse- arvode	Investerings- utskott	Ersättnings- utskott	Revisions- och finans- utskott
Ordförande	Anitra Steen	327	30	10	—	313	30	10	—
Ledamot	Britta Burreau	158	—	—	30	153	—	—	30
Ledamot	Peter Gudmundson	158	—	—	30	153	—	—	30
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	158	—	—	40	153	—	—	40
Ledamot	Örjan Wikforss	158	20	—	—	153	20	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	158	20	10	—	153	20	5	—
Ledamot	Anna Magnusson ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Caroline Årehult ²	—	—	—	—	75	10	—	—
Ledamot	Kristina Ekengren ²	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Gunnar Svedberg ²	—	—	—	—	75	5	—	—
SUMMA		1 117	70	20	100	1 225	85	15	100

1) Invald som ledamot 27 april vid årsstämma 2018

2) Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämma 27 april 2018

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2019		2018	
		Grundlön ¹	Pensions- kostnad	Grundlön ¹	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	4 192	1 178	4 082	692
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz	2 296	602	2 252	541
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren	1 987	487	1 979	464
Projektdirektör	Hayar Gohary	1 649	397	1 573	345
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman	1 623	391	1 591	349
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss	1 595	381	1 504	325
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö	1 592	390	1 592	301
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 544	364	1 491	321
Kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 273	289	1 215	153
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist ²	775	288	—	—
Marknadsområdesdirektör	Åsa Henninge ³	571	88	—	—
Marknadsområdesdirektör	Birgitta van Dalen ⁴	1 050	472	1 574	747
SUMMA		20 147	5 327	18 853	4 238

1) Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej

2) Blev medlem i företagsledningen i juli 2019

3) Blev medlem i företagsledningen i augusti 2019

4) Lämnade företagsledningen i augusti 2019

11 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	—	—	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	90	—	90
Skatterådgivning	178	145	178	145
Övriga tjänster	—	—	—	—
SUMMA	178	235	178	235
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 150	984	1 150	984
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	150	—	150
Skatterådgivning	743	184	743	184
Övriga tjänster	454	1 082	454	1 082
SUMMA	2 347	2 400	2 347	2 400
TOTAL	2 526	2 635	2 526	2 635

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkrings-

tjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

12 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865 127	80 444 369
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	3 180 449	2 749 796
+ Förvärv	—	—
+ Aktiverade ränteutgifter	85 833	91 932
– Försäljningar	-1 572 299	-6 000
+/- Värdeförändring, orealiserad	3 864 779	2 585 030
Varav värdeförändring på grund av modellförändringar	—	-230 289
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direkt-avkastningskrav	2 727 264	1 384 985
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	361 667	-237 197
Varav aktiverade ränteuppgifter	-85 833	-91 932
Varav övrig värdeförändring	861 681	1 759 463
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	91 423 889	85 865 127

	2019	2018
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	5 001 479	3 945 051
Negativa	-1 136 700	-1 360 021
Resultat vid försäljning och utrangering	6 725	—
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	3 871 504	2 585 030

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2019 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande: 79 174 Mkr (87 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets driftöverskott. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftkostnaderna är bedömda utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Restvärdet beräknas från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Restvärdet nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

Utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken. Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa värderingsinstitut.

Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori för respektive fastighet. Riskerna analyseras därmed i flera dimensioner och bedöms generellt vara högre för fastigheter med mera kortfristiga hyreskontrakt, installationstätta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 1 161 Mkr (1 procent), har värderats enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,60 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

1 089 Mkr (12 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Objekt som värderats av externa värderare eller till indikativa försäljningspris ingår också i denna grupp.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 610 Mkr (4 404) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Värderingsförutsättningar 2019

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,75 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2019 uppgått till 2 727 Mkr (1 385). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar och åsätts därmed ett lägre direktavkastningskrav.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärda kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 85 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 6,5 år (6,5). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda intäktsflöden.

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning. Större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet. Ur perspektivet högre utbildning och forskning bedöms, utöver Sveriges tre storstäder Stockholm, Göteborg och Malmö, de klassiska universitetsstäderna Uppsala, Lund och i viss mån Linköping och Umeå, som mer attraktiva och långsiktigt stabila orter. Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter efterfrågas i mindre utsträckning.

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att flera av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 5,93–11,74 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 3,85 procent och 9,55 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per segment redovisas i tabellen nedan.

	2019-12-31		2018-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	5,4	7,5	5,7	7,8
Mitt	4,8	6,9	5,0	7,1
Nord	5,6	7,7	5,8	8,0
Koncern	5,1	7,2	5,4	7,5

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden	
Hyrestid	10 år, > 6 år <= 10 år, <= 6 år
Orts- och lägesindelning	26 orter/lägen
Specialanpassning/ lokalkategori	Installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	2,0%
Inflationsantagande år 2–10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 3%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	140 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under kontraktperioden beräknas till högst inflationen (KPI) med hänsyn till kontraktets indexandel. Faktisk vakans tillämpas vid förekomst och efter kontraktperiodens utgång tillämpas en schablonvakans på 3 procent. För fastighetsadministrativa kostnader samt underhållskostnader tillämpas schabloner.

Noter

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	+ /- 458	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	+ /- 748	0,8
Driftkostnader, +/- en procent	+ /- 90	0,1
varav mediaförsörjning	+ /- 45	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	+ /- 555	0,8
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	+ /- 555	0,8
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 397	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 949	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-7 567	-8,3
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	11 514	12,6

Förändring av underhållskostnader har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon fastighetsadministration i värderingsmodellen.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur det bedömda marknadsvärdet påverkas vid förändringar av olika variabler. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Övrigt

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 050 479 Tkr (5 927 669) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 095 939 Tkr (2 178 553 Tkr).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under året har värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde på 27 782 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 30 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2019 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

13 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgick till 45 318 125 Tkr (44 373 630). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt.

Skattemässigt restvärde uppgick till 27 718 787 Tkr (27 288 820).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 348 099	55 639 687
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	3 180 449	2 749 796
Försäljningar och utrangeringar	-813 388	-41 384
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	60 715 160	58 348 099
Ingående uppskrivningar	6 911 789	7 082 756
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-169 279	-170 967
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	6 742 510	6 911 789
Ingående avskrivningar	-20 738 738	-19 632 018
Omklassificeringar	-100	-1 218
Försäljningar och utrangeringar	259 099	18 737
Årets avskrivningar	-1 314 711	-1 124 239
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-21 794 450	-20 738 738
Ingående nedskrivningar	-147 520	-139 067
Omklassificeringar	100	1 218
Försäljningar och utrangeringar	10 033	5 068
Återförda nedskrivningar	18 362	9 967
Årets nedskrivningar	-226 070	-24 706
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-345 095	-147 520
BOKFÖRT VÄRDE	45 318 125	44 373 630

14 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-18 106	543
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-18 600	-138 100
SUMMA	-36 706	-137 557
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2013	—	441 894
Periodiseringsfond avsatt 2014	447 887	447 887
Periodiseringsfond avsatt 2015	507 298	507 298
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	571 000	571 000
Periodiseringsfond avsatt 2018	480 000	480 000
Periodiseringsfond avsatt 2019	460 000	—
Överavskrivningar	1 377 139	1 358 539
SUMMA	4 380 469	4 343 763

15 Segmentrapportering

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per enhet. Rapporteringen för segmenten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet. Intäkter per segment baseras på organisatorisk tillhörighet medan tillgångar per segment baseras på hyresgästen geografiska läge.

All omsättning sker inom Sverige och samtliga enheter bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 4.

Ingen försäljning mellan segmenten har förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till segmenten.

Driftöverskottet är det viktigaste styrmålet som regelbundet rapporteras och följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare. Resultatet efter driftöverskottet rapporteras inte och följs inte upp per segment. Förvaltningsfastigheter är det tillgångsmått som internt rapporteras och följs upp per segment. Uppföljning av övriga tillgångar och skulder sker internt endast på totalnivå för koncernen.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

Information om segmenten 2019-01-01 – 2019-12-31	Syd	Mitt	Nord	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet ¹	Koncernen
Hysesintäkter	1 598 190	2 896 438	1 555 851	6 050 479	—	6 050 479
Övriga förvaltningsintäkter	35 340	85 815	45 023	166 178	190	166 368
Summa intäkter	1 633 530	2 982 253	1 600 874	6 216 657	190	6 216 847
Driftkostnader	-285 166	-362 231	-239 575	-886 972	-4 231	-891 203
Underhållskostnader	-188 559	-223 379	-206 930	-618 868	-44	-618 912
Fastighetsadministration	-80 476	-77 284	-71 212	-228 972	-200 996	-429 968
Övriga förvaltningskostnader	-33 398	-55 874	-54 491	-143 763	-12 093	-155 857
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-587 599	-718 768	-572 208	-1 878 575	-217 364	-2 095 939
DRIFTÖVERSKOTT	1 045 931	2 263 485	1 028 666	4 338 082	-217 174	4 120 908
Centrala administrationskostnader						-70 466
Ränteintäkter						43 361
Räntekostnader						-420 357
Tomrättsavgäld						-84 128
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 589 318
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 063 170	2 583 888	224 446	3 871 504	—	3 871 504
Värdeförändring finansiella instrument						-503 467
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						6 957 354
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	21 305 675	48 238 745	21 879 469	91 423 889	—	91 423 889
varav investerat under året	687 846	1 935 733	642 703	3 266 282	—	3 266 282
Information om segmenten 2018-01-01 – 2018-12-31	Syd	Mitt	Nord	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet ¹	Koncernen
Hysesintäkter	1 567 910	2 785 017	1 574 786	5 927 713	-44	5 927 669
Övriga förvaltningsintäkter	48 997	76 280	63 757	189 034	—	189 034
Summa intäkter	1 616 907	2 861 297	1 638 543	6 116 747	-44	6 116 703
Driftkostnader	-279 181	-352 454	-248 447	-880 082	-13 552	-893 634
Underhållskostnader	-182 537	-335 549	-157 811	-675 897	-490	-676 387
Fastighetsadministration	-72 416	-72 400	-58 672	-203 488	-168 907	-372 395
Övriga förvaltningskostnader ²	-41 204	-125 210	-52 991	-219 405	-16 731	-236 136
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-575 338	-885 613	-517 921	-1 978 872	-199 680	-2 178 553
DRIFTÖVERSKOTT	1 041 569	1 975 684	1 120 622	4 137 875	-199 724	3 938 151
Centrala administrationskostnader						-78 069
Ränteintäkter						32 057
Räntekostnader						-299 929
Tomrättsavgäld						—
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 592 206
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322 278	1 531 519	731 233	2 585 030	—	2 585 030
Värdeförändring finansiella instrument						-359 632
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						5 817 604
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 570 659	44 927 148	21 367 320	85 865 127	—	85 865 127
varav investerat under året	535 803	1 886 569	419 356	2 841 728	—	2 841 728

1) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment. 2) För 2018 ingår tomrättsavgäld i övriga förvaltningskostnader.

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-336 197	-314 677	-336 197	-314 677
Summa aktuell skatt	-336 197	-314 677	-336 197	-314 677
<i>Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	35 545	64 851	35 545	64 851
Förvaltningsfastigheter	-998 180	-1 006 805	-43 809	-96 728
Periodiseringsfond	-3 983	119	—	—
Avsatt till pensioner	3 313	9 705	—	—
Effekt byte av skattesats	—	743 148	—	154 939
Summa uppskjuten skatt	-963 305	-188 982	-8 264	123 062
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 299 502	-503 659	-344 461	-191 615

Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat resultat före skatt	6 957 354	5 817 604	2 322 378	1 685 908
Skatt enligt gällande skattesats	-1 488 874	-1 279 873	-496 989	-370 900
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 427	-1 738	-1 427	-1 738
Ej skattepliktiga intäkter	—	8 658	—	8 658
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-6 095	-2 340	-6 095	-2 340
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	175 299	—	—	—
Anteciperad utdelning från dotterbolag	—	—	175 159	—
Effekt byte av skattesats	38 527	743 148	—	154 939
Justering av tidigare års skattekostnad	-15 109	28 486	-15 109	19 766
Övrigt	-1 823	—	—	—
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 299 502	-503 659	-344 461	-191 615

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	121 871	86 325	121 870	86 325
Avsatt till pensioner	72 271	51 617	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	194 142	137 942	121 870	86 325
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-660 733	-656 749	—	—
Förvaltningsfastigheter	-12 109 055	-11 110 875	-2 327 576	-2 283 767
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-12 769 788	-11 767 624	-2 327 576	-2 283 767
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-12 575 646	-11 629 682	-2 205 706	-2 197 442

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassafördessäkring				
- aktuariella vinster och förluster	17 341	8 193	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	17 341	8 193	0	0

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 2 maj 2019 uppgick till 1 663 000 000 kronor (1 630 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 778,92 kronor (763,47).

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 892,27 kronor per aktie, totalt 1 905 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	744 112 503 kronor
Årets vinst	1 977 916 813 kronor
Summa	2 722 029 316 KRONOR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 905 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 817 029 316 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 217		6 217
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 096		-2 096
DRIFTÖVERSKOTT	4 121		4 121
Centrala administrationskostnader	-70		-70
Ränteintäkter	43		43
Räntekostnader	-420		-420
Tomträttsavgälder	-84		-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 589		3 589
Värdeförändringar fastigheter	3 872	-3 864	8
Värdeförändringar finansiella instrument	-503	165	-338
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	6 957	-3 699	3 259
Skatt/aktuell skatt	-1 300	762	-538
RESULTAT EFTER SKATT	5 658	-2 937	2 721
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			1 905

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 29 april 2019 uppgick till 1 663 Mkr.

18 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	98 668	77 199	98 668	77 199
Årets inköp	6 589	21 470	6 589	21 470
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	105 257	98 669	105 257	98 669
Ingående avskrivningar	-75 449	-69 082	-75 449	-69 082
Årets avskrivningar	-8 341	-6 368	-8 341	-6 368
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-83 790	-75 450	-83 790	-75 450
BOKFÖRT VÄRDE	21 467	23 219	21 467	23 219

Under året har 3 929 Tkr (0) investerats i immateriella tillgångar.

19 Andelar i koncernföretag

						Moderföretaget	
						2019	2018
Ingående anskaffningsvärde						650	650
Förvärv av dotterföretag						—	—
Försäljning av dotterföretag						—	—
BOKFÖRT VÄRDE						650	650
						2019	2018
Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾			
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500	500
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50	50
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100	100
SUMMA						650	650
Moderföretag indirekt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾			
Akademiska Hus Kunskapen 1 AB	559210-5687	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	0	0
SUMMA						50	0

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

20 Lån och finansiella instrument

2019

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	1 312 430			1 312 430	1 312 430
Valutaränteswappar	2 991 135			2 991 135	2 991 135
Elderivat					
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	4 303 565	—	—	4 303 565	4 303 565
Kortfristiga tillgångar					
Valutaderivat	1 256			1 256	1 256
Räntederivat	5 234			5 234	5 234
Valutaränteswappar					
Elderivat	7 017			7 017	7 017
Kortfristiga placeringar		2 179 944		2 179 944	2 179 944
Hyses- och kundfordringar			538 450	538 450	538 450
Likvida medel			2 157 014	2 157 014	2 157 014
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	13 507	2 179 944	2 695 464	4 888 915	4 888 915
Långfristiga skulder					
Valutaderivat					
Räntederivat	-1 660 141			-1 660 141	-1 660 141
Valutaränteswappar					
Elderivat	-62			-62	-62
Svenska obligationslån			-10 566 332	-10 566 332	-13 185 977
Utländska obligationslån		-18 142 983		-18 142 983	-18 142 983
Övriga lån			-1 307 163	-1 307 163	-1 334 732
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-1 660 203	-18 142 983	-11 873 495	-31 676 681	-34 232 895
Kortfristiga skulder					
Valutaderivat	-124 245			-124 245	-124 245
Räntederivat	-10 129			-10 129	-10 129
Valutaränteswappar					
Elderivat					
ECP			-3 545 890	-3 545 890	-3 546 340
Svenska obligationslån			-1 368 877	-1 368 877	-1 388 511
Utländska obligationslån					
Övriga lån			-16 990	-16 990	-16 990
Leverantörsskulder			-300 755	-300 755	-300 755
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-134 374	—	-5 232 513	-5 366 886	-5 386 970

Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderbolaget är 1 338 129 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för hyres- och kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	2018				
	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	805 937			805 937	805 937
Valutaränteswappar	791 999			791 999	791 999
Elderivat	16 324			16 324	16 324
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	1 614 260	—	—	1 614 260	1 614 260
Kortfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	25 439			25 439	25 439
Valutaränteswappar					
Elderivat	41 408			41 408	41 408
Kortfristiga placeringar		1 841 605		1 841 605	1 841 605
Hyses- och kundfordringar			651 707	651 707	651 707
Likvida medel			1 462 187	1 462 187	1 462 187
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	66 847	1 841 605	2 113 894	4 022 346	4 022 346
Långfristiga skulder					
Valutaderivat					
Räntederivat	-829 817			-829 817	-829 817
Valutaränteswappar	-111 513			-111 513	-111 513
Elderivat					
Svenska obligationslån			-11 719 726	-11 719 726	-13 727 590
Utländska obligationslån		-15 220 104		-15 220 104	-15 220 104
Övriga lån			-1 322 137	-1 322 137	-1 033 211
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-941 330	-15 220 104	-13 041 863	-29 203 297	-30 922 235
Kortfristiga skulder					
Valutaderivat	-28 267			-28 267	-28 267
Räntederivat	-107 857			-107 857	-107 857
Valutaränteswappar					
Elderivat					
ECP			-2 800 067	-2 800 067	-2 854 672
Svenska obligationslån			-2 443 110	-2 443 110	-2 455 813
Utländska obligationslån					
Övriga lån			-15 514	-15 514	-15 514
Leverantörsskulder			-415 958	-415 958	-415 958
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-136 124	—	-5 674 649	-5 810 773	-5 878 081

Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderbolaget är 1 462 043 Tkr. Samtliga derivat innehåller i säkrings syfte. Det verkliga värdet för hyres- och kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

Lån

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Genom sina standardiserade villkor möjliggör dessa en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett inhemskt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Medelkapital för bankfinansiering var 60 Mkr (103) under 2019.

Lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde förutom lån som ingår i säkringspaketet som värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Koncernens riskhantering beskrivs i not 21 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -965 Mkr (-628) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 31 014 Mkr (29 941). Finansieringskostnaden uppgick till 2,60 procent (2,30) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive tomträtter och pensioner. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 1,39 procent (1,33).

Noter

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2019	2018	2017	2016	2015
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	1,07	0,88	0,74	0,83	1,38
Räntenetto ränteswappar, %	0,14	0,09	0,20	0,47	0,58
Finansieringskostnad, %	1,21	0,97	0,94	1,30	1,96
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,39	1,33	0,85	0,85	-0,74
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,60	2,30	1,79	2,15	1,22

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till verkligt värde och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i finansnettot. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är realiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med valutaränteswappar. Värdeförändringarna för respektive instrument kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För dessa finansieringar tillämpas säkringsredovisning där endast redovisningsteknisk ineffektivitet, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I följande tabell presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar huvudsakligen derivatinstrument som ingår i nivå 2. Värderingen av instrumenten görs enligt metoden nollkupongsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkupongsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade enligt marknadspraxis med DEPO/FRA/SWAP-noteringar som bas. Källan till denna information är realtidsdata från Bloomberg.

	2019			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		2 179 944		2 179 944
Fristående derivat		1 325 937		1 325 937
Verkligt värde säkringar		2 991 135		2 991 135
TOTALA TILLGÅNGAR	—	6 497 016	—	6 497 016
Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-1 794 577		-1 794 577
Verkligt värde säkringar				
Obligationsslån (verkligt värde)		-18 142 983		-18 142 983
TOTALA SKULDER	—	-19 937 560	—	-19 937 560
	2018			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		1 841 605		1 841 605
Fristående derivat		889 108		889 108
Verkligt värde säkringar		791 999		791 999
TOTALA TILLGÅNGAR	—	3 522 712	—	3 522 712
Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-965 941		-965 941
Verkligt värde säkringar		-111 513		-111 513
Obligationsslån (verkligt värde)		-15 220 104		-15 220 104
TOTALA SKULDER	—	-16 297 558	—	-16 297 558

Noter

Värdering till verkligt värde	Värderingssätt	2019-12-31		2018-12-31	
		Verkligt värde	Resultatpåverkan	Verkligt värde	Resultatpåverkan
Derivat – fristående och i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	2 522 495	830 320	603 653	-235 113
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	2 179 944	-93	1 841 605	-1 649
Obligationslån	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-18 142 983	-1 331 855	-15 220 104	-124 519

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen finns en klausul som medför att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna, motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster, ska lånen och eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som till exempel skulle kräva att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

SÄKRINGSREDOVISNING

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna åtgärder har som syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.

Vid 2019 års utgång uppgick soliditeten till 45,7 procent (45,8) i koncernen och till 18,5 procent (19,4) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 1 905 Mkr, blir soliditeten 44,7 procent i koncernen och 15,7 procent i moderföretaget.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare (aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat).

Kapitalförvaltning, Tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Bruttolåneskuld	-34 948 235	-33 520 658	-34 948 235	-33 520 658
Tillgångar				
Säkerhet för derivat, netto	-2 567 318	-890 663	-2 567 318	-890 663
Likvida medel	4 336 958	3 303 792	3 518 073	3 303 648
Kortfristiga fordringar	277 509	691 869	277 509	691 869
NETTOLÅNESKULD	-32 901 086	-30 415 660	-33 719 971	-30 415 804
Räntebärande del av pensionsskuld	-661 924	-555 339	-311 094	-304 772
Tomrättsavgäld	-2 736 336	—	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	-36 299 346	-30 970 999	-34 031 065	-30 720 576

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskulden inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument.

21 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

- **Finanspolicyn:** Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- **Planen för hantering av finansiella risker (Riskplan):** Motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskexponeringar. Innehåller även analys av utvecklingen i finansiella marknader innefattande såväl möjligheter som utmaningar ur skuldförvaltningsperspektivet.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Avvägning måste ske mellan besparing och osäkerhet samt högre kostnad (riskpremier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera räntebindningstiden.

Enligt Finanspolicyn ska det finnas mandat för att hantera ränterisken i de tre huvudsakliga delportföljerna i form av:

Lång obligationsportfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränterisikexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 5 567 Mkr (5 576) emitterade, vilket motsvarade 16,8 procent (17,0) av den totala portföljen.

Realränteportfölj – obligationer med real ränta, får uppgå till max 5 procent (10) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteobligationer för totalt 500 Mkr (900) utestående, vilket motsvarade 1,5 procent (2,7) av den totala portföljen.

Grundportfölj – består av resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och räntederivat. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (3 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 3,6 år (4,1), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING, MKR

	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2020	5 044	13 825
2021–2025	10 535	11 764
2026–2030	3 880	900
2031–2035	776	200
2036–2040	3 032	2 301
2041–2045	6 725	2 530
2046–2050	2 033	505
SUMMA	32 025	32 025

I tabellen ovan visas nominella belopp. Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabeller. Valutaränteswappar säkringsredovisas.

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS, Tkr	2019				
	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde (Tkr)	75 221	1 524 051	1 196 165	104 506	91 192
Nominellt belopp i respektive valuta	91 000	850 000	510 000	1 314 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026–2032	2021–2044	2032–2048	2021	2023–2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari Tkr	-76 550	-949 315	-1 087 049	-103 849	-90 294
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet Tkr	73 704	914 169	1 022 294	108 400	90 424
Vägda genomsnittet för terminskurser under året	3,52	0,82	1,73	1,86	2,78

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS, Tkr	2018				
	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde (Tkr)	-1 284	581 954	96 537	1 625	1 653
Nominellt belopp i respektive valuta	91 000	850 000	440 000	1 314 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026–2032	2021–2044	2032–2048	2021	2023–2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari Tkr	1 656	348 083	103 566	120 038	62 399
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet Tkr	1 294	-448 824	-197 615	-105 427	-52 930
Vägda genomsnittet för terminskurser under året	3,52	0,82	1,74	1,86	2,78

Noter

I samband med skuldemission i utländsk valuta ingår Akademiska Hus i valutaränteswapavtal där de kritiska villkoren är identiska för både säkring och säkrad position. En redovisningsteknisk ineffektivitet uppstår då basisspreadar bara påverkar marknadsvärderingen av derivat och inte värderingen för de utgivna obligationerna.

Ränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabell.

Räntederivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2019 Verkligt värde	2018 Verkligt värde
Bokfört värde	-352 606	-106 298
Nominellt belopp	6 150 000	3 600 000
Förfallotidpunkt	2020–2024	2019–2028

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 4 600 000 Tkr (9 600 000).

Räntekänslighet

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Tkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 22 263 Tkr (22 160) per årsskiftet 2019.

VALUTARISK

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Enligt Finanspolycyn ska all exponering för valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta elimineras eftersom verksamheten huvudsakligen bedrivs i svenska kronor. Samtliga betalningsflöden i utländsk valuta hänförliga till finansieringen valutakurssäkras därför med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	595	-595	0
CHF	8 197	-8 197	0
EUR	5 336	-5 336	0
HKD	1 576	-1 576	0
SEK	13 234	18 651	31 885
USD	4 484	-4 484	0
SUMMA	33 422	-1 537	31 885

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs.

Referensräntor

IBOR-reformen innebär att vi på sikt kommer få nya referensräntor. I tabellen ovan visas utestående nominella volymer för våra obligationer i utländsk valuta för vilka vi tillämpar säkringsredovisning. Bytet av referensränta kommer att påverka marknadsvärderingen för dessa obligationer samt för där tillhörande derivat. Vi bevakar utvecklingen av denna reform men bedömer att den kommer få begränsad effekt på redovisningen.

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2019	2018
Bokfört värde	-122 989	-28 267
Nominellt belopp	3 689 810	2 858 118
Förfallotidpunkt	2020	2019

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Risken avser att koncernen får högre kostnader än förväntat eller att finansieringsmöjligheterna är begränsade vid refinansieringstillfället. Målet är att avväga kostnaderna för kapitalbindning med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Den mycket höga kreditvärdigheten möjliggör diversifierad kreditförsörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 40 procent (40) får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 17,6 procent (16,1). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 4 337 Mkr (3 304) vid utgången av 2019. Vid årsskiftet fanns även bekräftade kreditfaciliteter i bank på 5 500 Mkr (5 500).

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2019-12-31	Utnyttjat nominellt 2019-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			5 500 Mkr	
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	
ECP (Euro Commercial Paper ¹)	A1+	P-1	1 200 MEUR	344 MEUR
MTN (Medium Term Note)	AA		8 000 Mkr	650 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	2 729 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

Följande tabell visar utestående kassaflöden för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är inte diskonterade och utländska flöden är omräknade till balansdagens kurs. För de instrument där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknats med hjälp av avkastningskurvas implicita terminsräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedanför. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk, Mkr	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leverantörsskuld	Summa
2020	-6 124	-43	2 180	-301	-4 288
2021	-4 624	-35			-4 658
2022	-1 371	-13			-1 384
2023	-798	31			-767
2024	-2 583	42			-2 541
2025–2029	-8 355	310			-8 045
2030–2034	-2 369	-407			-2 776
2035–2039	-3 567	-291			-3 858
2040–2044	-6 496	-16			-6 513
2045–2049	-3 476				-3 476
SUMMA	-39 763	-422	2 180	-301	-38 306

Noter

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar, dels vid fordringar för värdeförändring i derivatinstrument. Ett limitsystem finns i Riskplanen där tillåten exponering är beroende av motpartens rating, ägande samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden.

Koncernens policy är att internationellt standardiserat nettningssystem, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2019 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 546 Mkr (683). I syfte att minska exponeringen för motpartsrisk har ingåtts ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit säkerheter om 2 603 Mkr (902) netto.

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar och skulder (derivat) som inte kvittats i balansräkningen men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal:

Tkr	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2019		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	4 317 072	-2 645 232	1 671 840
Derivat finansiella skulder	-1 794 577	41 575	-1 753 002
SUMMA	2 522 495	-2 603 657	-81 162

Tkr	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2018		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	1 681 107	-1 005 356	675 751
Derivat finansiella skulder	-1 077 454	103 710	-973 744
SUMMA	603 653	-901 646	-297 993

Det relativt höga nettobeloppet för 2018 beror på att de är en skillnad mellan värderingsdag och transaktionsdag för överföring av säkerheter (GAP-risk). Under dessa dagar har vissa kurser varit volatila.

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisker fördelat på olika ratingkategorier:

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Netto-exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	51	-52	7	-8
A+/A1	1 457		1 467	-10
A/A2	336		384	-48
BBB+/Baa1	403		432	-29
BBB+/Baa2 endast med CSA	316		313	3
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1				
Av svenska staten helägda bolag	1 675			1 675
Av svenska staten delägda bolag	505			505
SUMMA	4 743	-52	2 603	2 088

KREDITRISK HÄNFÖRLIG TILL HYRESFORDRINGAR

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den maximala kreditriskexponeringen för hyres- och kundfordringar motsvaras av dess bokförda värden. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

ELPRISRISK

Risksyn och mandat för hantering av elprisrisk regleras i riktlinje för elhandel. Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader ofördelaktigt och med låg prognostiserbarhet. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen har en långsiktig prissäkringsstrategi. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom tredje part mot vilken Akademiska Hus ställer och erhåller säkerhet beroende på om derivatpositionen har ett positivt eller negativt värde.

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Elderivat som ej säkringsredovisas	2019	2018
Bokfört värde, Tkr	6 955	57 732
Nominellt belopp (MWh)	936 908	1 329 785
Förfallotidpunkt	2020-2022	2019-2021

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheter samt enheten för riskkontroll. Enheten hanterar redovisning och administration samt kontrollerar att mandat följs. Arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

22 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 655 785	2 239 827	1 655 935	2 239 827
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	1 267 769	1 277 577	1 267 769	1 277 577
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	3 539 848	767 018	3 539 848	767 018
SUMMA	6 463 402	4 284 422	6 463 552	4 284 422

23 Övriga långfristiga fordringar

Övriga ej räntebärande fordringar realiseras på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Realiseras inom 5 år	386 326	272 635	386 326	272 635
Realiseras efter 5 år	117 726	157 698	117 726	157 698
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	504 052	430 333	504 052	430 333

24 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hyres- och kundfordringar	552 800	658 138	552 800	658 138
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-14 350	-6 431	-14 350	-6 431
SUMMA	538 450	651 707	538 450	651 707

Hyres- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31

december 2019 har 118 357 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 6 190 Tkr varit förfallna i 6–30 dagar, 18 402 Tkr varit förfallna 31–60 dagar och 45 899 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	-6 431	-828	-6 431	-828
Årets reserveringar	-9 002	-5 822	-9 002	-5 822
Konstaterade kreditförluster	1 083	219	1 083	219
UTGÅENDE BALANS	-14 350	-6 431	-14 350	-6 431

25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	488 629	447 148	488 629	447 148
Avräkning skatter och avgifter	277 509	691 870	277 509	691 870
Övriga kortfristiga fordringar	195 275	252 418	195 274	252 418
SUMMA	961 413	1 391 436	961 412	1 391 436

26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyror	42 554	45 148	42 554	45 148
Förutbetalda driftkostnader	30 489	31 638	30 489	31 638
Övrigt	20 435	17 713	20 435	17 713
SUMMA	93 479	94 499	93 479	94 499

27 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar	2 179 944	1 841 605	2 179 944	1 841 605
Kassa och bank	2 157 014	1 462 187	1 338 129	1 462 043
SUMMA	4 336 958	3 303 792	3 518 073	3 303 648

Kassa och bank redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt. Dessa placeringar värderas till verkligt värde. Kortfristiga placeringar återfinns i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Spärrade bankmedel avseende ställda

säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 9 807 Tkr (4 967) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

28 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	0	6 814	0	6 814
Överfört till rörelseresultatet	—	-6 814	—	-6 814
UTGÅENDE BALANS	0	0	0	0

Under 2018 har Akademiska Hus valt att avsluta säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar. Nya säkringar redovisas istället över resultat-

räkningen. Skatteeffekten, 0 Tkr (0), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 16 Skatt.

29 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga räntebärande skulder	2 645 232	1 005 356	2 645 232	1 005 356
Övriga ej räntebärande skulder	233 126	286 041	233 726	286 641
SUMMA	2 878 358	1 291 397	2 878 958	1 291 997

För övriga skulder motsvaras verkligt värde av redovisat värde. Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 2 645 232 Tkr (1 005 356).

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 767 099 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 0 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 111 259 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

30 Avsättningar för pensioner

Koncernens pensionsåtaganden omfattar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner enligt kollektivavtal.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1, Alternativ ITP (10-taggarlösnings) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 28 410 Tkr (27 355).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, ITP 2, omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggs genom avsättningar i PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggs genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV). Samtliga förmånsbestämda pensionsförpliktelser är kreditförsäkrade hos PRI Pensionsgaranti.

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2019. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

Ränterisk – En minskning av obligationsräntan leder till en ökning av pensionsskulden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk för att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

Risk avseende livslängd – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till koncernens bästa bedömning avseende dödligheten för planens deltagare, vad gäller både under och efter dess anställning. Det finns en risk för att livslängden ökar för planens medlemmar vilket i så fall skulle öka såväl pensionskostnaderna som koncernens åtagande.

Lönerisk – Nuvärdet på den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida löner för planens medlemmar. Större

löneökningar jämfört med vad som intagits i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

Inkomstbasbeloppet – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida öknings av inkomstbasbeloppet. En större ökning än den nu antagna i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Antaganden	2019	2018
Diskonteringsränta, %	1,50	2,35
Löneökning, %	2,80	3,00
Inflation, %	1,80	2,00
Inkomstbasbelopp, %	2,30	2,50
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	10,20	10,70
Mortalitet	DUS14	DUS14

Antaganden beträffande livslängd baseras på offentlig statistik och erfarenhet från dödlighetsberäkningar i Sverige och har fastställts i samråd med aktuariell expertis. Dessa antaganden innebär följande genomsnittliga återstående levnadsår för en person som går i pension vid 65 års ålder:

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2019-12-31	2018-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	24,4	24,4
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	23,6	23,6
Kvinnor	25,5	25,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2019	2018
Förmåner intjänade under året	24 117	21 011
Ränta på pensionsavsättning	13 467	12 767
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	37 584	33 778

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad. I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2019-12-31	2018-12-31
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	85 013	24 574
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-835	15 198
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	84 178	39 772

Noter

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	555 339	496 522
Tjänstgöringskostnad under perioden	24 117	21 011
Nettoräntekostnad	13 467	12 767
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	85 013	24 574
Erfarenhetsbaserade justeringar	-835	15 198
Pensionsutbetalningar	-15 177	-14 733
UTGÅENDE BALANS	661 924	555 339

Den beräknade löptiden för koncernens förmånsbestämda pensionsförpliktelse framgår av följande tabell:

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 925	14 863
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	62 115	57 793
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	584 884	482 683
SUMMA	661 924	555 339

Nedan presenteras en analys av känslighet i de förmånsbestämda förpliktelseerna avseende förändringar av de tillämpade antagandena för diskonteringsränta, inflation och löneökning. Känslighetsanalysen baseras på förändring av ett antagande medan alla andra antaganden hålls konstanta. I praktiken är detta ej troligt och förändringar i vissa antaganden kan vara korrelerade.

Känslighetsanalys i pensionsförpliktelsen	2019-12-31	2018-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	661 924	555 339
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	596 054	502 101
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	737 488	616 162
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	715 296	598 672
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	704 382	590 405

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 39 715 Tkr (37 584) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionskuld i moderföretaget består av:

	2019-12-31	2018-12-31
FPG/PRI-pensioner	254 902	244 951
Övriga pensioner	56 192	59 821
SUMMA	311 094	304 772

Övriga pensioner i moderföretaget avser främst den historiska pensionskuld som övertogs från Byggnadsstyrelsen vid bildandet av Akademiska Hus-koncernen år 1993.

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden för de förmånsbestämda planerna i moderföretaget har utvecklats på följande sätt:

Pensionsförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	304 772	290 069
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	14 309	18 058
Räntekostnader	12 419	11 897
Utbetalningar	-15 336	-15 252
Förskottsinsbetalda pensionsmedel	-5 070	—
UTGÅENDE BALANS	311 094	304 772

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2019	2018
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	14 309	18 058
Räntedel av pensionskostnad	12 419	11 897
PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	26 728	29 955
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	28 410	27 355
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	13 040	13 593
TOTALA PENSIONS-KOSTNADER	68 178	70 903

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 852 243	1 700 135	1 852 243	1 700 135
Upplupna lön- och personalkostnader	45 105	43 184	45 105	43 184
Upplupna drift- och underhållskostnader	98 119	106 359	98 119	106 359
Upplupna investeringar	33 591	33 160	33 591	33 160
Upplupna räntor	222 892	213 665	222 892	213 665
Övriga interimsskulder	78 422	57 806	78 422	57 806
SUMMA	2 330 372	2 154 309	2 330 372	2 154 309

32 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	10 464 357	9 210 151	10 467 109	9 212 904
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	8 754 263	9 711 837	8 754 263	9 711 837
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	39 007 583	31 722 810	25 550 476	22 040 002
SUMMA	58 226 203	50 644 798	44 771 848	40 964 743

33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar mm	8 341	6 368	1 580 198	1 315 493
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 950 612	-2 676 962	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	—	-94 555	-1 423
Värdeförändringar finansiella instrument	-64 004	359 797	-64 004	359 797
Utdelning i dotterbolag	—	—	-818 500	—
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22 407	31 581	6 322	29 579
Övrigt	57 766	-33 389	63 301	-28 227
SUMMA	-3 926 102	-2 312 605	672 762	1 675 219

Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 3 190 527 Tkr (2 776 089) erlagts av koncernen, varav 3 190 527 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 0 Tkr (0) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 1 579 023 Tkr (6 000) erhållits, varav 1 579 023 Tkr erhållits i likvida medel.

Kommentarer finansieringsverksamheten

Ingående skulder för räntebärande skulder inklusive derivat uppgick i koncernen till 34 598 112 Tkr. Utgående saldo uppgick till 36 742 812 Tkr. Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 862 230 Tkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på 1 282 469 Tkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Spärrade bankmedel	9 807	4 967	9 807	4 967
Kortfristiga placeringar	77 914	114 692	77 914	114 692
SUMMA	87 721	119 659	87 721	119 659

Oreglerade resultat från transaktioner samt standardiserade beräknade säkerhetsmarginaler med börsclearade derivatinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PR	5 199	4 899	5 199	4 899
SUMMA	5 199	4 899	5 199	4 899

36 Transaktioner med närstående

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggnings-

tillgångar sker till bokfört värde. Några transaktioner med vd, styrelse eller ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar har inte förekommit, se not 10.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
INTÄKTER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	388 841	—
SUMMA		—	388 841	—
FORDRINGAR				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	150	—
SUMMA			150	
SKULDER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 151	2 153
SUMMA	0	0	2 151	2 153

37 Händelser efter balansdagen

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt. Med anledning av detta har bolagets krisgrupp aktiverats. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att kunna parera det som sker. I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid-19 är begränsad givet bolagets verksamhet.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt Internatio-

nal Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Hållbarhetsredovisningen för 2019 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den 17 mars 2020

Anitra Steen
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Anna Magnusson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningen (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat hyresprocess, inköpsprocess, finansieringsprocessen och värderingsprocess.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om

det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens väsentlighetstal

- Övergripande väsentlighetstal: 930 (930) miljoner kronor
- Särskild materialitet: 200 (190) miljoner kronor

Hur vi fastställde det

- Övergripande väsentlighetstal: 0,8% av koncernens totala tillgångar.
- Särskild materialitet: 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi ifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden

behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Akademiska Hus-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 12.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2019-12-31 till 91,4 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetsssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för cirka 30% av fastighetsbeståndets värde.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknads-hyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetsäkring avseende utförda värderingar per 2019-12-31. Revisions-teamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Akademiska Hus tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Följt upp att värderingarna följer Akademiska Hus riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Stickprovsmässigt granskat väsentliga kontroller i koncernens interna värderingsprocess.
- Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Akademiska Hus gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 12.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Akademiska Hus använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40 samt 111–129. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrel-

sen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus ABs revisor av bolagsstämman den 29 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den 17 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsnoter

OM AKADEMISKA HUS HÅLLBARHETSRAPPORT

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Från och med 2018 är rapporten upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten, varför även beskrivningen av detta till största del återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsnoterna på sidan 115.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten utgör vår Communication on Progress och är en redovisning av vårt stöd kopplat till både Global Compacts tio principer samt FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen, se not 1. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 6–7, 12–39, 47–50 och

111–123, och omfattar även Akademisk Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering i enlighet med ÅRL 6 kap. Informationen har översiktligt granskats av Akademiska Hus externa revisorer och revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns presenterad på sidan 124. Föregående årsredovisning publicerades 22 mars 2019.

Under 2019 har inga betydande förändringar skett i organisationen eller i vår leverantörskedja men Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men behöver beaktas vid jämförelser av energianvändning och övriga utsläpp. Under 2018 började Akademiska Hus beräkna klimatpåverkan från byggprojekt och under 2019 färdigställdes två nybyggnadsprojekt där klimatpåverkan beräknats, vilka nu inkluderats i GRI 305-3. Inga andra betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts från tidigare år och relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

KONTAKTPERSON

Mia Edofsson, Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

Intressentdialog – former och viktiga frågor

Vi vill vara säkra på att vi hanterar rätt frågeställningar och perspektiv i vårt långsiktiga arbete. Därför engagerar vi oss på många olika sätt för att få en bra och givande dialog med våra intressenter. Våra intressenter är aktörer som påverkas av eller som påverkar vår verksamhet och vi ser kunder, studenter och forskare, medarbetare, leverantörer, näringsliv

och samhälle, ägare och finansiella aktörer som de viktigaste intressentgrupperna.

Tabellen nedan beskriver de olika grupper vi regelbundet för dialog med, vilka former för möten som finns samt inom vilka områden de förväntar sig att vi lägger vårt fokus.

INTRESSENTGRUPPER	AKTIVITETER	INTRESSEOMRÅDEN
KUNDER (och deras medarbetare)	<ul style="list-style-type: none"> Möten med olika befattningshavare Utveckling av campusplaner Kundnöjdhetsundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> Tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen Bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete genom proaktivitet och hög resurseffektivitet Bidra till ökat studentbostadsbyggande Utveckla och tillhandahålla nya tjänster och nyttor inom förvaltningen Vara tydlig om Akademiska Hus organisation, styrning, affärsmodell och hyressättning Samverkan inom personsäkerhetsområdet och IT
STUDENTER OCH FORSKARE	<ul style="list-style-type: none"> Intervjuer och möten på campus 	<ul style="list-style-type: none"> Resurshushållning på campus Utveckling av smarta och digitala lösningar Ändamålsenliga miljöer, både inomhus och utomhus Socialt välbefinnande och tillgängliga campus Möjlighet till samverkan och dialog Fler studentbostäder
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarsamtal och målsättningsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktiv arbetsgivare med marknadsmässiga arbetsvillkor Säker och hälsosam arbetsmiljö Goda möjligheter till kompetensutveckling Förståelse för sin egen roll i verksamheten
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar samt leverantörmöten Startmöten Revisioner 	<ul style="list-style-type: none"> Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar Relationer som utvecklar båda parter Förväntan om uppföljning och återkoppling
NÄRINGSLIV OCH SAMHÄLLE	<ul style="list-style-type: none"> Planerings- och utvecklingsmöten för region och stad Dialogmöten avseende etableringsplaner Möten med och deltagande i intresse- och branschorganisationer 	<ul style="list-style-type: none"> Vara aktiv i dialogen om hur samhället/ regionen kan utvecklas Skapa möjlighet att inkludera näringsverksamhet inom campus Bidra till ökat studentbostadsbyggande Vara en aktiv aktör i innovationsdriven utveckling Vara socialt hållbar – en god samhällsaktör
ÄGARE	<ul style="list-style-type: none"> Årligt strategiseminarium Möten med fokus på ägarstyrning Styrelsemöten 	<ul style="list-style-type: none"> Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena Vara ett föredöme inom hållbart företagande Hög resurseffektivitet i verksamheten Bidra till ökat studentbostadsbyggande
LÅNGIVARE, BANKER OCH RATINGINSTITUT	<ul style="list-style-type: none"> Möten i samband med finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Långgivare, banker och ratinginstitut Möten i samband med finansiella rapporter Långsiktig kapitalstruktur Professionell hantering av riskexponeringar Långsiktigt stabil och hållbar verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål Tydlig finansiell kommunikation Närvaro på marknaden för gröna obligationer

VÅRA VÄSENTLIGA OMRÅDEN

För att identifiera de frågor som är viktigast för Akademiska Hus värdeskapande genomförs en väsentlighetsanalys där bolaget i bred representation skapar sig en samlad bild av situationen i omvärlden, bolagets roll på marknaden, vår påverkan på omvärlden, förväntningar från intressenterna och andra faktorer. Analysen uppdateras årligen med den senaste informationen som finns tillgänglig för att hållas aktuell och relevant. Under 2018 genomfördes en omfattande omvärldsanalys i samband med framtagandet av bolagets nya strategi vilket gav viktiga insikter kring förändringar i samhället som både tydligt och snabbt påverkar vår bransch och verksamhet.

En annan omvärldsfaktor som påverkat Akademiska Hus verksamhet är världssamfundets samlade bild av de hållbarhetsutmaningar som råder. Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är därför väl grundat i Global Compacts tio principer och vårt värdeskapande vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. I vår affärsplan, med mål och aktiviteter, finns en tydlig koppling till de globala mål och tillhörande delmål som bedömts vara mest relevanta för Akademiska Hus, vilket försäkras oss om att vi genom vårt dagliga arbete bidrar till de globala målen (se tabell nedan).

Med utgångspunkt i intressentdialog och omvärldsanalys så har vi formulerat fyra områden som vi ser som extra viktiga för vårt hållbarhetsarbete och därmed vårt värdeskapande.

Matrisen på sidan 115 beskriver respektive områdes strategiska påverkan och relevans i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrningen för och ett av dessa områden

RESURSEFFEKTIVITET FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.

ANSVARSFULLA RELATIONER

Vi strävar efter hög transparens i relationen med våra kunder för att skapa förståelse för vår roll och vårt uppdrag och vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och av våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.

VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Med klimatsmarta och innovativa investeringar på våra campusområden och ett affärsmässigt förhållningssätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger också de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.

OMSORG OM MÄNNISKOR

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.

FN:s globala mål

PRIORITERADE MÅL

Prioriterade delmål

Akademiska Hus bidrar genom



4. GOD UTBILDNING FÖR ALLA

Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

4.A Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer

Bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsnedsättning, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuder en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla.

- Hänsyn visas till tillgänglighet och "olikheter" vid projektering och planering av byggnader och campus.
- Forskningsamarbete kring evidens kopplat till nya lärandemiljöer
- Fokus på varierad lägenhetsutformning i studentbostäder som främjar boende i olika skeden i livet.



5. JÄMSTÄLLDHET

Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.

- Aktivt arbete med likabehandling inom Akademiska Hus genom planen "Lika Unika".



7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

7.A Tillgängliggöra forskning och teknik samt investera i ren energi

Till 2030 stärka det internationella samarbetet för att underlätta tillgång till forskning och teknik inom ren energi, inklusive förnybar energi, energieffektivitet samt avancerad och renare fossilbränslebaserad teknik, samt främja investeringar i energiinfrastruktur och ren energiteknik.

- Mål och aktiviteter för att uppnå klimatneutral fastighetsdrift och intern verksamhet, vilket inkluderar investeringar i förnybar energi.
- Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring förnybara lösningar för energiproduktion och system.

PRIORITERADE MÅL

Prioriterade delmål

Akademiska Hus bidrar genom



8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering

Uppnå högre ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk uppgradering och innovation, bland annat genom att fokusera på sektorer med högt förädlingsvärde och hög arbetsintensitet.

8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion

Fram till 2030 successivt förbättra den globala resurseffektiviteten i konsumtionen och produktionen samt sträva efter att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring, i enlighet med det tioåriga ramverket för hållbar konsumtion och produktion, med de utvecklade länderna i täten.

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla

Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.

- Aktivt arbete med energiplaner och teknisk uppgradering.
- Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring teknisk uppgradering och ökad effektivitet.

- Mål för att uppnå klimatneutral projektverksamhet och aktiviteter för att följa Fossilfritt Sveriges Färdplan mot 2045.
- "Co-Living" – ett innovationsprojekt kring utformning av olika former av delat boende.

- Aktivt engagemang och grundare i branschorganisationen Håll Nollan, som verkar för stärkta krav för säkra arbetsplatser.
- Arbetsmiljödialog förs regelbundet i våra förvaltningsområden.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp utvecklingsområden.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

11.4 Skydda världens kultur- och naturarv

Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

- Mål om antalet tillskapade studentboenden.
- Fokus på prisvärd studentboendesituation genom rimlig månadshyra och att planera för ett hållbart vardagsliv.

- Miljöcertifiering av all nybyggnation (Guld) och större ombyggnation (minst Silver).
- Metod för campusplaner med starkt fokus på deltagande genom en bredd av intressenter.
- Motståndskraft avseende förändrat klimat beaktas vid investeringar.

- Metod för campusplaner, inkluderar ekosystemtjänster och kontroll av skyddsvärda natur- och kulturarv.

- Metod för campusplaner, inkluderar grönområden och dess roll i stadsbilden.
- Deltagare i Vinnova projekt "Restorativa arbetsplatser" med fokus på att visa de gröna miljöernas betydelse för välmående och prestation.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

Senast 2030 uppnå en hållbar förvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.

12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

Senast 2020 uppnå miljövänlig hantering av kemikalier och alla typer av avfall under hela deras livscykel, i enlighet med överenskomna internationella ramverket, samt avsevärt minska utsläppen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.

12.5 Minska mängden avfall markant

Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.

12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling

Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.

- Mål avseende energireduktion och systematiskt arbete med driftoptimering i hela beståndet.
- Utveckla affärsmodeller för lokaleffektivisering genom exempelvis digitalisering av fastigheterna.

- Kontroll och krav av ingående kemikalier ingår som del i kvalitetsarbetet kopplat till Miljöbyggnadscertifiering av byggnader.
- Kemikalier i verksamheten registreras och följs i systemet Byggvaru-bedömningen.

- Akademiska Hus deltagande part i innovationsprojekt "Återvinning i Väst" som drivs av IVL för att bygga kunskap och skapa metoder för att öka förutsättningarna för återbruk.

- Deltagande i branschgemensamma grupper med mål att utarbeta krav och kravnivåer för hållbar upphandling, inom exempelvis rivning och anläggningsmaskiner.



17. GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.

- Initiativtagare och samarbetspartner i en mängd samarbetsprojekt med fokus på hållbar utveckling tillsammans med kunder, forskningsparter, branschkollegor och andra parter.

HÅLLBARHETSNOTER

HÅLLBARHETSSTYRNING	Värdeskapande kunskapsmiljöer	Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan	Omsorg om människan	Ansvarsfulla relationer	
GRI-STANDARDER	– GRI 201: Ekonomiskt resultat – GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter	– GRI 302 (CRE-1): Energi – GRI 305 (CRE-3): Utsläpp – GRI 307: Efterlevnad miljölagar – CRE 8: Produktansvar	– GRI 403: Hälsa och säkerhet – GRI 405: Mångfald och jämställdhet	– GRI 205: Antikorruption – GRI 308 och 414: Leverantörsutvärdering avseende miljö och sociala kriterier	
GRI 103-1	VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Vår verksamhet är belastande för miljön men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta enligt försiktighetsprincipen kan vår påverkan minska. Principen används vid materialval och vid utformning av projekt för att förhindra skador på miljö och människa.	Nyckeln till framgång, utveckling och lönsamhet är våra medarbetare. Det är därför viktigt att alla de som vistas i våra lokaler har förutsättningar för att må bra. I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns risker gällande hälsa och säkerhet.	Som stor beställare i en bransch som har kantats av korruption och brott mot mänskliga rättigheter har vi ett ansvar att bygga ansvarsfulla relationer med hög etik och stark moralisk kompass.	
	ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att möta behovet av kunskapsmiljöer från kunder, studenter och forskare. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	Vårt ansvar är att agera resurseffektivt i vår verksamhet och samtidigt ställa krav på leverantörer av energi och material. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav. Leverantörer och entreprenörer har ett stort ansvar i att efterleva dessa. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	
	BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Vi utvecklar kunskapsmiljöer och campus tillsammans med våra kunder primärt, men även andra intressentgrupper involveras i processerna.	Vi har fokus på hela verksamheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen av fastigheter och campus.	Rapporteringen sker i första hand kring våra egna medarbetare med kompletterande uppgifter för leverantörer där denna information finns tillgänglig. Vi rapporterar inte uppgifter om kunderna och användarna.	Begränsningen är lagd till att omfatta våra medarbetare samt första linjens kontakter avseende våra leverantörer.
GRI 103-2	HUR VI ARBETAR	Vi utvecklar campusplaner som är långsiktiga och som tar hänsyn till befintliga och kommande behov, genom dialog med kunder och andra intressenter.	Resurseffektiv användning av material och energi, men även ett effektivt nyttjande av lokaler ingår.	Se specifik styrning i Hållbarhetsnoter (403:1-7) samt information i medarbetaravsnittet på sid 38–39.	Vår process innefattar ska-krav på leverantörer vid avtalstecknande och uppföljningar sker genom stickprov.
	VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att skapa värdeskapande kunskapsmiljöer som bidrar till att öka attraktiviteten hos lärosätena och att stärka Sverige som kunskapsnation.	Målet är att minska klimatbelastningen genom att minska resursanvändningen och att använda de resurser som vi redan tagit i anspråk på ett resurseffektivt sätt.	Vi vill skapa en hälsosam, riskfri och inspirerande arbetsplats där människor vill utvecklas och bidra.	Målet är att nå hög affärsetik i upphandlingar, att följa efterlevnaden av dem, samt att bygga relationer som är ansvarstagande.
	• POLICIES ¹	– Processmetod för Campusutveckling, med hållbarhetsfokus	– Hållbarhetspolicy – Energiriktlinje – Reseriktlinje	– Jämställdhet och mångfaldsplan – Hållbarhetspolicy – Riktlinje mot kränkande särbehandling	– Uppförandekod, intern samt för leverantörer – Inköspolicy – Inkösrutiner
	• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Campusplaner och andra planeringsdokument till sammans med kunderna	– Anslutna till Fossilfritt Sverige och undertecknat två färdplaner – Certifiering av nya byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad.	– Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Nollan".	– Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio principer samt FN:s globala hållbarhetsmål.
	• MÅL ^{1,2}	– Nöjd Kund Index – Antal studentboenden – Innovation i samverkan	– Energireduktion – Antal miljöcertifierade byggnader – Klimatneutralitet	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – Prestationsindex (AHPI)	– Nöjd Kund Index – Antal fall av korruption – Antal/andel leverantörskontroller
	• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV ¹	– Processmetod för Campusutveckling – Citylab – Miljö och Arbetsmiljöledningssystem	– Klimatberäkningar i projekt – System- och materialvalsutredningar – Miljöbyggnadscertifieringar – Miljö- och arbetsmiljöledningssystem	– Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud – Rapportering med "Sjuk och frisk" – Uppdragsdialog	– Visselblåsarfunktion, intern samt extern. – Utbildningsfilm affärsetik
GRI 103-3	UTVÄRDERING AV STYRNING	– Analys av Nöjd Kund Index (sid 14–15)	– Årligt klimatavtryck (sid 15) – Miljö- och arbetsmiljöledningssystem följs upp genom Ledningens genomgång	– Årliga revisioner (interna, externa, sid 22, 36) – Analys av prestationsindex (AHPI)	– Etiskt råd – Leverantörsuppföljningar (sid 35, 36)

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–59.

1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår.

2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 14–15.

KOMPLETTERANDE INFORMATION

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Akademiska Hus GRI-indikatorer. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

EKONOMISKT ANSVAR

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att vi ska lyckas med uppdraget från vår ägare. Att ta ekonomiskt ansvar är också helt centralt för att vi ska kunna agera långsiktigt och möta förväntningarna från våra kunder och andra intressenter. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det ekonomiska ansvaret viktigt, men för områdena "Värdeskapande kunskapsmiljöer" samt "Ansvarsfulla relationer" är det helt avgörande.

GRI 201-1 Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Tkr	2019	2018	2017
DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE			
Intäkter	6 217	6 117	5 806

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Betalningar till leverantörer ¹	-1 717	-1 730	-1 571
Löner och ersättningar till anställda	-295	-279	-249
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-13	-11	-12
Sociala avgifter	-141	-149	-125
Skatt ²	-431	-403	-476
Räntor till långivare, netto	-966	-719	-532
Utdelning till aktieägare	-1 663	-1 630	-1 393
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	991	1 196	1 448

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Stora volymer material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av våra fastigheter. Material som används ger upphov till miljöpåverkan både när de produceras och när de transporteras. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att sträva efter att minska klimatpåverkan från de materialval vi gör. Vi behöver även säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystem. Området miljömässigt ansvar avspeglas i huvudsak i vårt fokusområde "Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan".

Energianvändning

Akademiska Hus energianvändning som redovisas nedan baseras på systemgränsen levererad energi, vilket får till följd att energi från solceller, geoenergi med mera inte ingår i bolagets sammantagna energianvändning eller i bedömning av klimatpåverkan.

Akademiska Hus investerar stort på att öka kapaciteten av förnybar energi i form av solceller, vilket minskar behovet av levererad energi samtidigt som det bidrar till ett minskat klimatavtryck.

MWh	2019	2018	2017
Egenproduktion av el från förnybara källor			
– Solel	3 873	2 057	1 228

Produktionskapaciteten av el genom solceller har ökat med 88 procent jämfört med 2018 samt 215 procent jämfört med 2017. Produktion motsvarar nu cirka 1 procent av vår totala elanvändning.

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

All energi är uppmätt och inkluderar hyresgästernas energianvändning.

MWh ¹	2019	2018	2017
Total energianvändning (icke förnyelsebar energi)	34 977	38 192	48 773
Total energianvändning (förnyelsebar energi)	729 057	755 615	730 842
Total el	382 280	384 370	381 601
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	253 313	258 652	270 936
Total värme	298 058	307 876	307 389
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	71 350	80 043	83 718
Total kyla	77 854	86 662	74 103
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	70 622	76 504	64 188
Total ånga	5 842	14 899	16 523
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	5 354	7 570	9 586

1) Bränsletyper redovisas under indikator 305-1 samt 305-2.

Under året har byggnadsbeståndet ökat och med ett större bestånd ökar behovet av energi. Energianvändningen har trots detta minskat med 3,8 procent vilket kan hänföras till bolagets systematiska och offensiva energiarbete. Andelen förnybar eller återvunnen energi utgör nu 96 procent. Med återvunnen energi avses den andel som anges i fjärrvärmeleverantörernas produktionsmixer, exempelvis värme från avfallsförbränning samt spillvärme från industri.

GRI CRE-1 Energiintensitet

kWh/kvm	2019	2018	2017
Energiintensitet = Energianvändning per kvm	192,4	201,6	200,8

Energiintensiteten har minskat med 4,6 procent i huvudsak till följd av de aktiviteter som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas förbrukningsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2019	2018	2017
Total reduktion, MWh	29 772	-14 191	4 383
Investerat, kronor	168 269 193	126 996 023	186 360 175

Renodlade energiinvesteringar har ökat under 2019, vilket är en effekt av ett ökat fokus på genomförande av energiåtgärder för att accelerera arbetet mot våra energi- och klimatmål. Med energiinvestering avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskålsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering.

Utsläpp av växthusgaser

Akademiska Hus huvudsakliga utsläpp av växthusgaser sker dels genom indirekta utsläpp hänförliga till inköp av el, värme, kyla och ånga (scope 2) samt indirekta utsläpp från i huvudsak byggprojekt (scope 3). Direkta utsläpp (scope 1) är mycket små i vår verksamhet men redovisas för att, på sikt, ge den totala bilden av vår sammanlagda klimatpåverkan.

GRI 305-1: Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Under 2019 utgjorde scope 1-utsläppen 86 ton CO₂e vilket härtstammar från de resor som görs med egenägda eller leasade fordon samt från tjänsteresor som genomförs med privat bil. Klimatavtrycket från den leasade fordonsflottan har näst intill halverats under året, vilket är en

effekt av bolagets strategi att gå mot en fossilfri fordonsflotta. Den forsknings- och förbränningsanläggning som Akademiska Hus har på Chalmers Tekniska Högskola har under året enbart använt biobränsle och medför därför ingen klimatpåverkan.

Ton CO ₂ e	2019	2018	2017
Utsläpp panna Chalmers	0	1,2	—
Tjänsteresor med egenägda, leasade och privata fordon	86	96	—

Användning av bränsle i den egna organisationen uppgick till 3 354 MWh och baseras på inköpt biogas. Emissionsfaktor för biogas är 0 g CO₂/kWh.

GRI 305-2: Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)

Utsläppen utgörs av CO₂ från inköpt el, värme, kyla och ånga och innefattar klimatpåverkan från hyresgästernas energianvändning. CO₂-beräkningarna är gjorda med indata från leverantörer, det vill säga marknadsbaserade värden, från år 2018 (där inget annat anges) och omfattar CO₂e, vilket innebär hela växthuspåverkan.

Ton CO ₂ e	2019	2018	2017
Inköpt el, värme, kyla och ånga	28 246	29 129	28 495

CO₂-utsläppen har minskat under året med 3,0 procent främst till följd av bränslemixen hos vissa energileverantörer har förbättrats.

GRI 305-3: Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)

Under 2018 började Akademiska Hus beräkna klimatpåverkan från byggprojekt. Under 2019 har fyra nybyggnadsprojekt färdigställt varav två har klimatberäknats: A Working Lab i Göteborg och Studenthuset i Linköping. Bolaget har högt ställda mål om klimatneutralitet i projektverksamheten till 2045 och klimatberäkningar är ett viktigt steg i denna målsättning. Beräkningarna baseras på livscykelkeendena för Produktion (A1–3) samt Transporter (A4) och inkluderar som minimum de krav som specificeras i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Om möjligt baseras beräkningarna på klimatdeklarationer (EPD) men i brist på sådana har generiska data använts.

Ton CO ₂ e	2019	2018	2017
Byggprojekt			
A1–A3 – Material i byggprojekt	6 472	—	—
A4 – Transporter till byggplatser	586	—	—
Summa byggprojekt	7 058	—	—
Tjänsteresor			
Flyg	258	263	205
Tåg	0	0	0
Hyrbil	10	9	8
Taxi	7	7	5
Summa tjänsteresor, scope 3	275	279	218
Summa scope 3	7 333	279	218

GRI 305-4 /CRE-3: Utsläppsintensitet växthusgaser

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 7,1 kg CO₂ per kvadratmeter (7,0 kg CO₂/kvm). Utsläppsintensiteten baseras på scope 2 så som redovisas i 305-2 och kvadratmetytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA).

EFTERLEVNAD AV MILJÖLAGAR

GRI 307-1: Efterlevnad av miljölagar

Akademiska Hus använder en extern webbaserad tjänst där samtliga aktuella lagar och förordningar finns samlade rörande arbetsmiljö och miljö. Uppdatering av nya eller ändrade lagar och föreskrifter sker kontinuerligt i systemet. Relevanta förändringar skickas till cheferna i verksamheten och hanteras i Arbetsmiljökommittéerna, både lokalt och centralt. Inga böter eller sanktioner har utdelats inom miljöområdet under 2019.

Under 2019 har uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM 2001:1) införts som en årlig aktivitet för våra lokala arbetsmiljökommittéer. I samband med årlig mätning av Akademiska Hus prestationsindex sker även en uppföljning av hur medarbetarna uppfattar den organisatoriska och sociala arbetsmiljön (AFS 2015:4).

Inom Projektenheten är miljö- och arbetsmiljöpunkter inskrivna i projektverktyget Aka Projekt vilket ska följas genom projektets olika skeden.

SOCIALT ANSVAR

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Att stärka Sverige som kunskapsnation genom värdeskapande kunskapsmiljöer innebär att vi sätter människan i centrum och väger in många olika behov. Det innebär också att vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat och en kultur där likabehandling, jämställdhet, mångfald och säkerhet är självklart, internt såväl som externt. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det sociala ansvaret viktigt men för områdena "Värdeskapande kunskapsmiljöer" samt "Ansvarsfulla relationer" är det helt avgörande.

All personaldata har sammanställts per 31 december 2019.

PERSONALSTYRKA

GRI 102-8: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2019 till 503 (485), varav 486 (481) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. 15 anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 8 var män och 7 var kvinnor. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.

Antal anställda per enhet och kön

Antal	Kvinnor	Män	Total
Stab	76	46	122
Campus- och Affärsutveckling	10	13	23
Förvaltning	54	241	295
Projekt	23	33	56
AWL	1	2	3
Studentbostäder	3	1	4
TOTALT	167	336	503
Procent	33	67	100

Utöver anställda anlitas ett stort antal inhyrda personer. Majoriteten av dessa återfinns inom entreprenad-, arkitekt-, och byggtkniska konsulter. Omfattningen av denna grupp varierar över tid och det är svårt att finna tillförlitlig statistik för antalet personer i denna grupp, därför exkluderas den ur rapporteringen.

GRI 102-41: Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

Samtliga medarbetare, exklusive de som ingår i företagsledningen, omfattas av kollektivavtal.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

GRI 405-1: Mångfald i styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

Akademiska Hus ledningsgrupp består av 6 (5) kvinnor och 5 (5) män.

Styrelsen representeras av 3 (3) kvinnor och 6 (6) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män, fördelat per verksamhet och med ledningen exkluderat, återfinns i tabellen nedan. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 31 procent (32) kvinnor. Förvaltningsenheten är den del i bolaget som är minst jämställt, med endast 15 procent (16) kvinnor. Jämnast könsfördelning ser vi inom enheten Campus- och Affärsutveckling.

Könsfördelning medarbetare, exklusive företagsledning

Enhet	Kön	Procent/enhet	Procent totalt	Antal
Stab	Kvinnor	61	15	62
	Män	39	9	39
Campus- och Affärsutveckling	Kvinnor	47	2	9
	Män	53	2	10
Förvaltning	Kvinnor	15	9	37
	Män	85	50	212
Projekt	Kvinnor	40	5	21
	Män	60	7	31
AWL	Kvinnor	33	0	1
	Män	67	0	2
Studentbostäder	Kvinnor	67	0	2
	Män	33	0	1
AKADEMISKA HUS TOTALT	Kvinnor		31	132
	Män		69	295

Mångfald inom organisationen

Ålders- och könsfördelningen bland samtliga medarbetare, ledning samt styrelse illustreras i tabellen nedan:

Sammansättning av företaget	2019 Antal kvinnor	2018 Antal kvinnor	2019 Antal män	2018 Antal män	2019 Totalt antal	2018 Totalt antal
Styrelse¹						
Under 30 år	—	—	—	—	—	—
30–50 år	1	1	—	—	1	1
Över 50 år	2	2	6	6	8	8
Företagsledning						
Under 30 år	—	—	—	—	—	—
30–50 år	2	1	4	4	6	5
Över 50 år	4	4	1	1	5	5
Anställda i chefsposition²						
Under 30 år	2	1	—	1	2	2
30–50 år	19	22	25	21	44	43
Över 50 år	8	8	11	14	19	22
Övriga anställda						
Under 30 år	11	7	19	18	30	25
30–50 år	83	73	132	132	215	205
Över 50 år	38	37	144	141	182	178

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken

2) Exklusive företagsledning

HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN GRI 403-1-7: Specifik styrning för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljö och hälsa är ett prioriterat område inom Akademiska Hus där vår målsättning är en olycksfri och hälsosam arbetsplats. Genom ett strukturerat arbetssätt arbetar vi proaktivt för att förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa. Akademiska Hus är certifierat enligt föreskriften om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1) vilket omfattar hela vår verksamhet.

Vårt arbetsmiljöledningssystem med policys, rutiner och riktlinjer finns tillgängligt på vårt intranät. Samtliga medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade i organisationen med vd som ytterst ansvarig. Principen är att chef med personalansvar har ansvar för uppgifter i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dock är även arbetsmiljöuppgifter fördelade i organisationen som kopplar till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare. Våra lokala skyddsombud har en viktig funktion i vårt arbetsmiljöarbete och i samverkan utvecklar vi Akademiska Hus arbetsmiljö.

Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet. Riskbedömningar görs på olika nivåer och vid specifika situationer, till exempel årlig riskbedömning på alla avdelningar, inför avrop/beställningar av byggrelaterade tjänster eller vid förändringar i verksamheten.

Hantering av tillbud och olyckor utgör även det en del av vår riskhantering. Både miljö- och arbetsmiljöärenden rapporteras och hanteras i vårt system för dessa ärenden (IA-systemet). Systemet ger stöd för att på ett strukturerat sätt utreda och åtgärda händelserna i syfte att undvika att de upprepas. Vidare ger systemet god möjlighet att ta ut statistik och göra analyser. Skyddsombud äger rätt att stoppa ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. I våra byggprojekt ska också tillbud och olyckor rapporteras in i vårt system i syfte att vi ska kunna lära av erfarenheten. Vår entreprenör i egenskap av arbetsgivare är formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Dock är vår uppgift att se om det finns något i händelsen som vi kan dra lärdom av i egenskap av byggherre med ansvar för tidiga skeden som planering och projektering samt övergripande förutsättningar för projektet.

På Akademiska Hus har medarbetare en stor påverkan på företagets arbetsmiljö- och hälsoarbete, och skyddsombuden har i detta en viktig roll. Påverkan sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, arbetsmiljökommittéer, friskvårdsgruppen med mera. På Akademiska Hus har vi sex lokala arbetsmiljökommittéer och en central arbetsmiljökommitté där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar. Under året har vi också valt att genomföra tvådagars arbetsmiljöutbildningar där chefer och skyddsombud går tillsammans för att stärka samverkan i arbetsmiljöarbetet.

Akademiska Hus har ett sammanhållet avtal med leverantör av företagshälsovård på de orter Akademiska Hus har sina medarbetare. Genom dialog och kontinuerliga uppföljningsmöten säkerställer vi att organisationens behov av stöd uppfylls. Tjänsten Sjuk och Frisk ger struktur och ett stöd för hantering av sjuk- och friskanmälan samt anmälan av vård av sjukt barn. Tjänsten ger medarbetare tillgång till professionell sjukvårdsrådgivning och är tillgänglig dygnet runt alla dagar på året. För att fånga tidiga signaler på ohälsa med möjlighet att sätta in åtgärder i tidigt skede ger Sjuk och Frisk en indikation vid upprepad korttidsfrånvaro och arbetsrelaterad ohälsa. För bästa stöd vid rehabilitering har vi en dedikerad rehabiliteringssamordnare i vårt

avtal om Företagshälsovård. Företagshälsovården är i första hand ett stöd till chef med delegerade arbetsmiljöuppgifter, men varje medarbetare har även rätt att boka ett möte hos företagshälsovården för att få stöd och vägledning i frågor som rör förutsättningar i arbetet. Vår inriktning med företagshälsovården är att arbeta hälsofrämjande/förebyggande i enlighet med intentionerna i Arbetsmiljölagen.

Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis E-hälso-tjänster och samtalsstöd vilka är fria att använda och är tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö och hälsoundersökning med visst intervall.

Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp tar varje år fram ett friskvårdstema med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Under 2019 har friskvårdstemat varit Balans. Genom vårt samarbete med ActiWay har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 3 000 kronor per år. Genom aktivt arbete från vår friskvårdsgrupp och enkel administration av friskvårdsbidraget har vi kontinuerligt ökat aktiveringsgraden av uttagen friskvård och där vi 2019 redovisar över 80 procent i aktiveringsgrad.

Akademiska Hus verksamhet omfattar många byggnader och stora markområden runt om i landet. För att kunna åstadkomma en resurs-effektiv förvaltning, drift och byggnation behöver vi samarbeta med många olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete bygger bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att ställa tydliga krav inom bland annat arbetsmiljö kan vi bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument, instruktioner för leverantörer är några exempel på hur vi tar oss an dessa frågor. Akademiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i organisationen "Håll Nollan" vilket syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. Som ett led i detta har vi under året medverkat till att ta fram ett gemensamt arbetssätt för byggherrar vilket vi nu har implementera i vår verksamhet. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter vi som byggherrar kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar till en god och säker arbetsmiljö i våra byggprojekt. Håll Nollans byggherreutbildning - Byggherrens roll för en säker arbetsmiljö, är även den en del i det arbete vi medverkat till att få på plats, i syfte att ge kunskap i hur vi kan ta ansvar för vår del i arbetsmiljöarbetet som professionell byggherre. Under året har våra ledningsrepresentanter också deltagit i Håll Nollans ledarskapsutbildning. Vi deltar även aktivt i föreningen Byggherrarnas arbetsmiljögrupp i syfte att skapa goda förutsättningar för byggherrar att ta sitt arbetsmiljöansvar

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Samtliga Akademiska Hus medarbetare omfattas av de krav, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Systemet följer relevanta lagar och föreskrifter. Vårt ledningssystem är certifierat enligt AFS 2001:1 Systematisk arbetsmiljöarbete.

Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer. Akademiska Hus ambition är att bidra till god hälsa och säkerhet för såväl medarbetare som entreprenörer, leverantörer, kunder och slutanvändare.

	2019	2018	2017
Företagshälsovård avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja	1	4	*
– Förebygga	79	65	*
– Rehabilitera	20	31	*
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag ¹	81,4	77,8	*

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 16 arbetsskador inrapporterats för egen personal varav fyra färdolyckor. Tre arbetsskador har resulterat i frånvaro varav en relaterar till färdolycka. Olycksfallsfrekvensen uppgår därmed till 2,5. Utifrån inrapporterade tillbud och olyckor är den vanligast förekommande skadeorsak/risken att träffas av flygande eller fallande föremål vid arbetsmoment som innebär underhålls- och reparationsarbete. De vanligaste skadetyperna som en konsekvens av ovanstående är kross, kläm eller annan mjukdelsskada tätt följd av sårskada.

	2019	2018	2017
Egen personal			
Antal arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0
Antal arbetsskador	16	18	24
Antal arbetsskador med frånvaro	3	0	*
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ¹	2,5	0	*
Antal egenupplevd arbetsrelaterad sjukfrånvaro	10	5	*
Total sjukfrånvaro i %	3,8	4,1	3,7
– Kvinnor	4,8	4,9	4,1
– Män	3,3	3,8	3,5
Entreprenörer i byggprojekt			
Antal arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0
Antal arbetsskador med frånvaro	9	8	*
Olycksfallsfrekvens (ELTAR) ²	2,4	2,4	*

* Underlag ej tillgängligt på grund av övergång till nytt system för inrapportering (IA).

1) LTAR avser olycksfallsfrekvens för egen personal exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapportering av olyckor för egna medarbetare sker i IA-systemet. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare 2019 uppgick till 800 697, uppgifterna hämtas från vårt lönesystem Agda.

2) ELTAR avser olycksfallsfrekvens för entreprenörer i våra byggprojekt exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapporteringen av entreprenörers olyckor sker i vårt IA system. Rapporteringen ses idag inte som fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar in i vårt system. Mätning och rapportering är under utveckling. Antalet arbetade timmar för entreprenörer baseras på vår investering i ny-, till- och ombyggnationer med ett antagande att 60% utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme. Antal arbetade timmar uppgick till 3 677 347 för entreprenör 2019.

I våra byggprojekt för entreprenörer har nio arbetsskador med frånvaro inrapporterats under året. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 2,4 vilket ur ett branschperspektiv får anses som lågt. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per en miljon arbetade timmar. Viss underrapportering finns sannolikt och mot bakgrund att vi startade dessa mätningar under 2018 krävs tålmod där vi kontinuerligt arbetar med att öka rapporteringsviljan samt kvaliteten i denna. Samtliga byggprojekt ligger upplagda i vårt system och därmed möjliga att rapportera på samt med tydlig kravställning på entreprenör att rapportera.

Sjukfrånvaron i bolaget ligger på en fortsatt stabil låg nivå med ett utfall på 3,8 procent. Genom vårt system för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har tio medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet. Här finns de som råkat ut för arbetsskador med frånvaro som följd. Därutöver är det ohälsa till följd av stress samt fysiska besvär i exempelvis nacke och axlar.

Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa. Akademiska Hus övergripande arbetsmiljömål om en olycksfri arbetsplats är en viktig utgångspunkt för vårt arbetsmiljöarbete. På övergripande nivå har vi de senaste åren arbetat med att öka medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud som chefer, bland annat genomförde vi flera företagsanpassade arbetsmiljöutbildningar. För att stärka samverkan genomförs dessa med chefer och skyddsombud gemensamt vilket stärker samverkan och förstärker i dessa frågor. För ökat utbyte, lärande och samverkan bjuder vi varje år in samtliga skyddsombud till en skyddsombudsdag. Vidare har vi i samband med internationella arbetsmiljödagen ett aktuellt arbetsmiljötema för samtliga medarbetare. Under 2019 genomfördes en utbildningsdag för vår företagsledning med inriktning på både praktiskt som strategiskt arbetsmiljöarbete. Riskbedömningar är en viktig hörnsten i vårt förebyggande arbetsmiljöarbete. Här har vi under året förbättrat medvetenhet och metodstöd i organisationen, framförallt när det kommer till att beakta arbetsmiljörisiker i våra utvecklingsprojekt samt vid förändringar. En annan viktig hörnsten i vårt arbetsmiljöarbete är rapportering och hantering av tillbud och olyckor. Här har vi allt sedan vi införde ett nytt system kontinuerligt arbetat med vår rapporteringskultur men framförallt ökat kvalitet i utredning samt åtgärd för att dra lärdom och förhindra skador och ohälsa. Samtliga medarbetare har också tillgång till en rad förmåner och tjänster som erbjuds i syfte att stärka och stödja medarbetaren att hantera frågor som annars kan bidra till ohälsa, exempel på detta är tillgång till samtalsstöd, stöd vid våld i nära relation, helpdesk vid kränkande särbehandling, friskvårdsbidrag samt tillgång till hälsoportal med e-hälsoprogram.

GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Uppllysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
ORGANISATIONSPROFIL					
GRI 102: Generella standard- upplysningar, 2016	102-1	Organisationens namn	Omslag, 51		
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	1, 30–31, 51		
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	129		
	102-4	Verksamhetsländer	11		
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	51		
	102-6	Marknader	11, 20, 46		
	102-7	Organisationens storlek	3, 10–11, 62, 67, 117		
	102-8	Personalstyrka	117		6
	102-9	Leverantörskedja	35–36		
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	111		
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	111, 115		7
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	115		
	102-13	Medlemskap i organisationer			Finns på vår webbplats akademiskahus.se/hallbarhet/samarbeten-for-hallbarhet
STRATEGI OCH ANALYS					
	102-14	Uttalanden från beslutsfattare	6-7		1
ETIK OCH INTEGRITET					
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	18, 35, 50, 113–115		2, 6, 10
STYRNING					
	102-18	Styrningsstruktur	51–59		
INTRESSENTDIALOG					
	102-40	Intressentgrupper	30, 112		
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	117		3
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	112		
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna	112		
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	112–113		
REDOVISNINGSPROFIL					
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	91, 111		
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas begränsningar	18, 113		
	102-47	Identifierade väsentliga områden	18, 113		
	102-48	Reviderad information	111		
	102-49	Väsentliga förändringar	111	Redovisning av klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt är tillagd (305-3). Tjänsteresor redovisas i 305-1 och 305-3, även för föregående år.	
	102-50	Redovisningsperiod	111		
	102-51	Datum för senaste redovisningen	111		
	102-52	Redovisningscykel	111		
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	111		
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder	111		
	102-55	GRI-index	121–123		
	102-56	Externt bestyrkande	124	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Akademiska Hus.	

HÅLLBARHETSNOTER

GRI-index

GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
EKONOMISKT RESULTAT					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	116		
INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	11, 20–22, 25, 31		
ANTI-KORRUPTION					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 205: Anti-korruption, 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	49, 56–57		
	205-3	Antal fall av korruption	56		
GRI 300: MILJÖSTANDARDER					
ENERGI					8, 9
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115	Redovisning sker baserat på levererad energi på samtliga indikatorer under energi.	
GRI 302: Energi, 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	116–117		
	CRE-1	Energiintensitet	116		
	302-4	Reduktion av energianvändningen	116	Redovisning anger förändring av energianvändning på totalnivå mellan åren 2018 till 2019, inte per initiativ.	
UTSLÄPP					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 305: Utsläpp, 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	117		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	117		
	305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser	32–33, 117	Klimatpåverkan från byggprojekt är delvis redovisad.	
	CRE-3	Utsläppsintensitet växthusgaser	117		
EFTERLEVNAD					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 307: Efterlevnad miljölagar, 2016	307-1	Efterlevnad av miljölagar och förordningar	117		
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING					8
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 308: Granskning nya leverantörer gällande miljö, 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	35–36		

HÅLLBARHETSNOTER

GRI-index

GRI 400: SOCIALA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
Specifik styrning för hälsa och säkerhet					
GRI 403: Hälsa och säkerhet, 2018	403-1	Hälsa- och säkerhetshanteringssystem	119		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	47, 119		
	403-3	Hälsovårdstjänster	38, 119		
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	38, 119		
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	38, 119		
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	38, 119		
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	38, 119-120		
Resultat hälsa och säkerhet					
	403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	119–120		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	120	Rapporteringen avseende entreprenörer är under utveckling och är därmed inte fullständig.	
	403-10	Arbetsrelaterad hälsa	120	Statistik avser endast egna anställda. Vi har inte tillgång till statistik gällande inhyrd personal och entreprenörer.	
MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET					6
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 405: Mångfald och jämställdhet, 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	118		
UTVÄRDERING AV LEVERANTÖRER					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	55–57, 115		
GRI 414: Granskning nya leverantörer gällande sociala kriterier, 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	35-36		
BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
CRE: PRODUKTANSVAR					7, 8, 9, 10
	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	34		
ÖVRIGT					
Barnarbete, Tvångsarbete				Uppförandekoden omfattar dessa principer, men områdena är ej identifierade som främsta riskområden inom vår verksamhet.	7, 8, 9, 10

Bestyrkanderapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ.) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till Akademiska Hus AB (publ.), org.nr 556459-9156

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus AB (publ.) att översiktligt granska Akademiska Hus AB (publ.) hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 111, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 111 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus AB (publ.) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 17 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Åsa Ekberg
Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT

FLERÅRSÖVERSIKT	2019	2018	2017	2016	2015 ⁶
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 217	6 117	5 806	5 666	5 646
Driftkostnader	-891	-894	-785	-764	-771
Underhållskostnader	-619	-676	-615	-686	-618
Fastighetsadministration	-430	-372	-309	-294	-316
Driftöverskott	4 121	3 938	3 829	3 667	3 740
Centrala administrationskostnader	-70	-78	-67	-85	-72
Räntenetto	-377	-268	-188	-308	-347
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 589	3 592	3 574	3 274	3 321
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 872	2 585	4 979	3 682	2 655
Värdeförändring finansiella instrument	-503	-360	-242	-241	165
Resultat före skatt	6 957	5 818	8 311	6 714	6 141
Årets resultat	5 658	5 314	6 453	5 148	4 780
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	91 424	85 865	80 444	73 013	66 575
Övriga tillgångar	13 562	7 612	10 113	9 417	7 858
Eget kapital	46 760	42 832	39 186	34 152	30 271
Räntebärande bruttolånsskuld ¹	40 992	35 081	37 051	35 627	30 831
Övriga skulder och avsättningar	17 234	15 564	14 320	12 651	13 331
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 519	2 998	2 121	2 721	2 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 685	-2 991	-2 341	-2 548	-2 204
Kassaflöde före finansiering	1 834	7	-220	172	281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801	-3 183	1 330	893	-534
Årets kassaflöde	1 033	-3 176	1 110	1 065	-253
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, % ⁷	9,5	8,5	12,5	11,4	11,0
varav direktavkastning, % ^{2,7}	4,9	5,1	5,5	5,7	6,4
varav värdeförändring, % ³	4,7	3,4	7,0	5,7	4,6
Hysesintäkter, kr/kvm	1 820	1 791	1 715	1 697	1 710
Driftkostnader, kr/kvm	268	270	241	237	242
Underhållskostnader, kr/kvm	186	204	189	212	194
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % ⁷	65	64	66	65	66
Driftöverskott, kr/kvm ⁷	1 214	1 190	1 176	1 135	1 174
Vakansgrad area, %	3,8	5,2	4,2	3,9	3,8
Vakansgrad hyra, %	2,2	1,7	1,0	0,9	1,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ⁴	25 736	24 173	22 476	20 638	19 238
Energianvändning, kWh/kvm	192	201	201	204	212
CO ₂ , kg/kvm	7	7	9	8	8
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,2	11,2	17,6	16,3	15,0
Avkastning på operativt kapital, % ^{5,7}	10,3	5,5	5,9	6,2	6,9
Avkastning på totalt kapital, % ⁷	7,5	6,6	10,1	10,8	10,7
Nettolånsskuld, Mkr	32 902	30 416	27 976	26 962	23 924
Soliditet, % ⁷	45,7	45,8	43,3	41,4	40,7
Räntetäckningsgrad, % ⁷	665	736	871	694	743
Finansieringskostnad, %	2,6	2,3	1,8	2,2	1,2
Belåningsgrad, %	36,0	35,4	34,3	37,0	35,9
Självfinansieringsgrad, %	172,7	115	137	84	132
Ordinarie utdelning, Mkr	—	1 663	1 630	1 393	1 290
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	490	480	449	440	409

1) Värdet för 2019 är inklusive tomrätter.

2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Värdeförändring i relation till snittvärde för förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.

4) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

5) Ågarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.

6) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.

7) Värdet för 2019 är exklusive redovisningseffekten av IFRS 16.

Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig eget kapital och skulder exklusive skuld för tomträtt (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto exklusive aktiverade ränteutgifter och värdeförändringar för finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital (se tabell på sidan 127).

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell nedan.)

MKR	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-343	-278
Räntenetto derivat	-46	-27
Övriga räntekostnader	-74	-55
Aktiverade ränteutgifter projekt	86	92
Totalt räntenetto	-377	-268
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	-263	-160
– realiserade	-339	-39
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	98	-160
Totala värdeförändringar	-503	-360
Tomträttsavgäld	-84	—
Redovisat finansnetto	-965	-628
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-32 805	-31 688

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bruttolåneskuld	-34 948	-33 521
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-2 568	-891
Likvida medel	4 337	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	277	692
Summa nettolåneskuld	-32 902	-30 416

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen exklusive tomträtter vid periodens utgång.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Definitioner

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

Hysesintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträts eller sålts eller varit klassificerade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

Kvm BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Här redovisas även kostnader för hyresgästanpassningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

Informationstillfällen

28 april 2020	Årsstämma
28 april 2020	Delårsrapport januari – mars 2020
10 juli 2020	Delårsrapport januari – juni 2020
22 oktober 2020	Delårsrapport januari – september 2020
Februari 2021	Bokslutskommuniké 2020
Mars 2021	Årsredovisning 2020

För ytterligare information

Kerstin Lindberg Göransson, vd
kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
catarina.fritz@akademiskahus.se

Adresser

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
401 27 Göteborg
Besöksadress: Sven Hultins Plats 5
Telefon: +46 10-557 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

LOKALKONTOR

Akademiska Hus Linköping
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping

Akademiska Hus Lund
Ole Römers väg 2
223 63 Lund

Akademiska Hus Stockholm
Box 1394
171 27 Solna
Besöksadress: Berzelius väg 8, vån 3–5

Akademiska Hus Uppsala
Artillerigatan 7
752 37 Uppsala

Akademiska Hus Umeå
Box 7985
907 19 Umeå
Besöksadress: Artedigränd 2

PRODUCERAD AV: Akademiska Hus i samarbete med Narva

FOTO: Jesper Orrbeck (Omslag, sid 23), Olof Holdar (sid 3, 7, 58–59), Jonatan Fernström (sid 19, 23), Ola Kjelbye (sid 1, 2, 9, 12–13, 16–17, 23, 30, 32, 35, 39, 40–41), Linköpings universitet (sid 5, 23), Jean-Baptiste Béranger (sid 24, 27, 34), Anders Bryngel (sid 4), Edel Puntonet (sid 2, 4, 37), Brita Nordholm (sid 5), Catarina Fyrberg (sid 8).

SKISSER: BSK Arkitekter (sid 26, 40), Tengbom Arkitekter (sid 2, 29) Akademiska Hus/Zynka BIM (sid 5).

TRYCK: Göteborgstryckeriet

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 mars 2020 kl. 17.00 CET.



AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se